



**ARKISTUDIO**

SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - Via Viganotti, 2  
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132  
e-mail: info@arkistudio.eu  
www.arkistudio.eu

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

**TULLIO TOSELLI**

ARCHITETTO  
N. 72 ORDINE ARCHITETTI  
DI VERCELLI

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI:  
**SALUGGIA**

LEGGE REGIONALE n. 56/77 e s.m.i.  
VARIANTE ex art. 17 comma 4

**VARIANTE GENERALE  
DEL P.R.G.C.**

NUMERO: 214

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA  
piazza Municipio n°15 - 13040 (Vercelli)

FASE PROGETTUALE : **PROGETTO DEFINITIVO**

TIPOLOGIA : **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

ELABORATO :

**NORME DI ATTUAZIONE**

**N**

SCALA:

AGG. CARTOGRAFICO:  
**MARZO 2019**

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE							
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							

PATH: 214 - PRGC SALUGGIA\COMPONENTE STRUTTURALE\ELABORATI PRESCRITTIVI	FILE: NORME DI ATTUAZIONE	LAYOUT: NORME
PATH: 214 - PRGC SALUGGIA\COMPONENTE STRUTTURALE\ELABORATI PRESCRITTIVI	FILE:	

Approvato con delibera di C.C. n° 24 in data 19.07.2014 e successive modifiche e varianti  
Aggiornamento a seguito di C.C. n.1 del 18.02.2019

Il Responsabile del Procedimento Geom. Linda Marin \_\_\_\_\_

Il Sindaco \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale \_\_\_\_\_

**In rosso si prende atto dei contenuti della deliberazione di C.C. n. 1 del 18 Febbraio 2019**

# INDICE

## TITOLO I: OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I: GENERALITA'

Art. 1	Principi	pag.	4
Art. 2	Contenuti delle Norme ed elaborati del Piano	pag.	4
Art. 3	Caratteri ed efficacia degli elaborati	pag.	6
Art. 4	Obiettivi strutturali del Piano	pag.	7
Art. 5	Applicazione e validità del Piano	pag.	7
Art. 6	Norme transitorie	pag.	8

### CAPO II: PARAMETRI

Art. 7	Grandezze urbanistico-ambientali	pag.	8
Art. 8	Grandezze edilizie-ambientali	pag.	9
Art. 9	Indici urbanistici-ambientali	pag.	10

### CAPO III: USI DEL TERRITORIO

Art. 10	Criteri generali agli usi del territorio	pag.	11
Art. 11	Usi del territorio	pag.	11
Art. 12	Cambiamento della destinazione d'uso	pag.	13
Art. 13	Parcheggi pubblici e pertinenziali	pag.	13
Art. 14	Dimensionamento e cessione delle aree a servizi	pag.	14
Art. 15	Cessione, monetizzazione e area di ricaduta	pag.	15

### CAPO IV: ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 16	Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica	pag.	15
Art. 17	Criteri di perequazione urbanistica	pag.	16
Art. 18	Incentivi per la riqualificazione urbana	pag.	17
Art. 19	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	18
Art. 20	Progetto Urbano di Coordinamento	pag.	18
Art. 21	Programma integrato	pag.	19

### CAPO V: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 22	Classificazione degli interventi	pag.	20
Art. 23	Tipologie di intervento edilizio ed urbanistico	pag.	20
Art. 24	Tipologie d'intervento paesaggistico-ambientale	pag.	22
Art. 25	Sistema delle reti ecologiche e delle zone di salvaguardia ambientale	pag.	23
Art. 26	Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana	pag.	24
Art. 27	Distanze dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà	pag.	25

### CAPO VI: ARTICOLAZIONE E STRUTTURA DEL PIANO

Art. 28	Territori, sistemi e componenti	pag.	25
Art. 29	Corrispondenza alla classificazione del D.l. n. 1444/68	pag.	26

## TITOLO II: PRESCRIZIONI ATTUATIVE DEGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

### CAPO I: COMPONENTI DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

Art. 30	Articolazione delle componenti del Sistema degli insediamenti consolidati	pag.	27
---------	---	------	----

### CAPO II: IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 31	Prescrizioni generali	pag.	27
Art. 32	Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1)	pag.	28
Art. 33	Tessuti di sostituzione o di ampliamento (TS2)	pag.	29
Art. 34	Strade, piazze e spazi pubblici con elevato valore percettivo	pag.	29

Art. 35	Edifici di valore storico-artistico ed edifici di valore testimoniale	pag.	30
---------	---	------	----

*CAPO III: L'INSEDIAMENTO CONSOLIDATO ESTERNO*

Art. 36	Definizione, obiettivi e componenti dell'insediamento consolidato esterno	pag.	30
Art. 37	Tessuti dell'insediamento consolidato esterno. Norme generali	pag.	31
Art. 38	Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1)	pag.	31
Art. 39	Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC2)	pag.	32
Art. 40	Tessuti per attività polifunzionali (TC3)	pag.	34
Art. 41	Tessuti per attività produttive (TC4)	pag.	35
Art. 42	Tessuti agricoli (TC5)	pag.	35
Art. 43	Insedimenti nei territori agricoli	pag.	36
Art. 44	Edifici e aree soggetti a tutela storico-artistica, ambientale e testimoniale	pag.	39

**TITOLO III: PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER I LUOGHI ED I TERRITORI DI TRASFORMAZIONE**

*CAPO I: GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE*

Art. 45	Definizione e obiettivi	pag.	40
Art. 46	Ambiti di trasformazione. Norme generali	pag.	40
Art. 47	Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani	pag.	41
Art. 48	Ambiti di trasformazione per nuovi impianti	pag.	42
Art. 49	Ambiti di trasformazione ambientale	pag.	42
Art. 50	Ambiti a pianificazione esecutiva già definita	pag.	42

**TITOLO IV: IL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI**

*CAPO I: COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI*

Art. 51	Articolazione delle componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti	pag.	43
---------	--	------	----

*CAPO II: SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO*

Art. 52	Servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali	pag.	43
Art. 53	Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (Art. 21 Lur 56/1977)	pag.	43
Art. 54	Altre attrezzature di interesse generale	pag.	45

*CAPO III: SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO*

Art. 55	Servizi privati di uso pubblico. Norme generali	pag.	46
Art. 56	Servizi ed attrezzature private	pag.	46

*CAPO IV: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'*

Art. 57	Infrastrutture ferroviarie	pag.	46
Art. 58	Infrastrutture viabilistiche	pag.	47
Art. 59	Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria	pag.	48
Art. 60	Impianti ed attrezzature per la mobilità	pag.	49
Art. 61	Piste ciclabili ed itinerari storici	pag.	50

*CAPO V: AREE E IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE*

Art. 62	Reti energetiche	pag.	50
Art. 63	Reti e sistemi del servizio idrico	pag.	50
Art. 64	Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile	pag.	52
Art. 65	Impianti di illuminazione	pag.	52

## **TITOLO V: SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE**

### *CAPO I: I LUOGHI DELL'AGRICOLTURA*

Art. 66	Norme generali	pag.	53
Art. 67	Terreni agricoli (normali)	pag.	54
Art. 68	Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato	pag.	57
Art. 69	Aree soggette a tutela ambientale	pag.	57
Art. 70	Aree soggette a tutela idrogeologica	pag.	58
Art. 71	Aspetti prescrittivi delle aree soggette a tutela idrogeologica	pag.	61

### *CAPO II: QUALITA' AMBIENTALE*

Art. 72	Inquinamento acustico	pag.	62
Art. 73	Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno	pag.	63
Art. 74	Compatibilità ambientale e procedure di valutazione	pag.	64

## **TITOLO VI: NORME FINALI E NORME SPECIALI**

### *CAPO I: NORME FINALI*

Art. 75	Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di Piano	pag.	65
---------	---	------	----

### *CAPO II: I LUOGHI DEL COMMERCIO*

Art. 76	Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 28/99 e DCR 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla DCR 59-10831 del 24/03/2006 e dalla DCR 191-43016 del 20/11/2012	pag.	65
---------	--	------	----

### *ALLEGATO A*

Schede di prescrizione normativa specifica del luogo o territorio di trasformazione	pag.	67
---	------	----

# TITOLO I

## OBIETTIVI E DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I

#### Generalità

#### Art. 1

##### Principi

- 1.01** La disciplina urbanistica del PRG si ispira:
- al *principio di sussidiarietà*, che comporta il preciso riconoscimento delle responsabilità e dei soggetti che competono al livello della pianificazione comunale, per ruolo ed autonomia amministrativa;
  - al *principio della co-pianificazione*, che influenza il carattere processuale e orizzontale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore;
  - al *principio della perequazione urbanistica* che si traduce in criteri e forme di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano di fatto configura, sulla base di un'oggettiva valutazione dello stato di fatto e di diritto urbanistico dei suoli e degli immobili, dei valori culturali e ambientali presenti sul territorio.
- 1.02** Le presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Saluggia s'ispirano inoltre ai principi d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'Art. 97 della Costituzione e nell'Art. 1 della LN 241/90, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

#### Art. 2

##### Contenuti delle Norme ed elaborati del Piano

- 2.01** Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del PRG del Comune di Saluggia, ai sensi della Lur 56/77 del Piemonte e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2.02** Il PRG è costituito dai seguenti *elaborati* :
- elaborati illustrativi*
- Elab. R            Relazione illustrativa;
- allegati tecnici*
- Elab. C1            Indagine relativa agli usi del territorio;
  - Tav. C2            Assetto infrastrutturale esistente;
  - Tav. C2a            Reti di urbanizzazione primaria: fognatura e distribuzione idrica - abitato di Saluggia
  - Tav. C2b            Reti di urbanizzazione primaria: fognatura e distribuzione idrica - abitato di Sant'Antonino
  - Tav. C3            Stato di fatto degli insediamenti esistenti;
  - Tav. C4a            Carta storica (1775) del centro urbano di Saluggia;
  - Tav. C4b            Carta storica (1775) del centro urbano di Sant'Antonino;
  - Tav. C5            Struttura insediativa dei due centri abitati principali;
  - Tav. C6            Indagine relativa alle attività commerciali e di servizio al settore;

- Tav. C7            Attrezzature e servizi pubblici esistenti;
- Tav. C8            Usi del territorio agricolo;
- Tav. C9            Livello di attuazione del P.R.G.C. vigente - base catastale aggiornata al 1° settembre 2011;
- Tav. C10          Livello di attuazione del P.R.G.C. vigente - base tavole P3a-P3b-P3c del Piano vigente;
- Scheda quantitativa dei dati urbani  
*elaborati prescrittivi*
- Elab. N            Norme di attuazione;
- Tav. IQ1           Inquadramento strutturale;
- Tav. IQ2           Inquadramento naturalistico;
- Tav. IV1           Invarianti infrastrutturali;
- Tav. IV2           Invarianti ambientali;
- Tav. PR1a          Destinazione d'uso del suolo;
- Tav. PR1b          Destinazione d'uso del suolo - quadranti sud ed est;
- Tav. PR2           Specificazione relativa agli usi pubblici: standards urbanistici;
- Tav. PR3           Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico;
- Tav. OP1a          Assetto urbanistico generale del centro abitato di Saluggia;
- Tav. OP1b          Assetto urbanistico generale del centro abitato di Sant'Antonino e del nucleo frazionale Casale Mariette;
- Tav. OP2           Previsioni relative all'espansione dei centri urbani;
- Elab. OP3a          Relazione geologica nuovi insediamenti: schede monografiche per gli areali in variante;
- Tav. OP3b          Relazione geologica nuovi insediamenti: stralci areali in variante;
- Tav. OP4a          Assetto urbanistico del nucleo di antica formazione del centro abitato di Saluggia;
- Tav. OP4b          Assetto urbanistico del nucleo di antica formazione del centro abitato di Sant'Antonino;
- Tav. OS1           Ambiti di interesse storico e artistico: misure di tutela e di recupero;
- Tav. OS2           Ambiti di interesse paesaggistico e ambientale: misure di tutela e di recupero;
- Tav. C4            Individuazione dei complessi e degli immobili di valore storico-artistico e paesaggistico;
- Elab. G0            Relazione geologica
- Elab. GEO 1A       Allegati alla relazione geologica;
- Tav. G1            Carta geomorfologica e del reticolo idrografico minore;
- Tav. G2            Carta della dinamica fluviale;
- Tav. G3            Carta geoidrologica;
- Tav. G4            Carta litotecnica;
- Tav. G5            Carta delle opere di difesa idraulica censite (sicod);
- Tav. G6            Carta di sintesi su base CTR;
- Elab. G7            Schede sicod;
- *elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica*
- Elab. DTP          Documento tecnico preliminare;
- Tav. DTP/C         Documento tecnico preliminare: quadro di riferimento ambientale;
- Elab. RA           Rapporto ambientale;
- Tav. RA/C1         Rapporto ambientale: carta di idoneità alla trasformazione antropica del territorio;

- Tav. RA/C2 Rapporto ambientale: carta del sistema ambientale e delle alternative di tracciato della tangenziale e di localizzazione di nuove aree industriali;
- Tav. RA/C3 Rapporto ambientale: destinazioni d'uso vigenti dei luoghi oggetto di previsioni di Piano;
- Tav. RA/C4 Rapporto ambientale: stato di fatto dei luoghi oggetto di previsioni di Piano;
- Tav. RA/C5 Rapporto ambientale: vista satellitare del territorio del comune di Saluggia;
- Elab. CA Verifica della compatibilità acustica dei nuovi interventi edificatori;
- Elab. PM Programma di monitoraggio;
- Elab. RP Relazione di sintesi della procedura di VAS;
- Elab. SNT Sintesi non tecnica

**2.03** Gli elaborati prescrittivi hanno valore normativo; gli elaborati illustrativi esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, le strategie e le scelte di Piano; gli *Allegati tecnici* costituiscono il materiale di supporto alle scelte del PRG ed alla sua redazione.

### **Art. 3**

#### **Caratteri ed efficacia degli elaborati**

- 3.01** La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli *Elaborati prescrittivi* di cui al precedente Art. 2.02.
- 3.02** Nell'eventuale contrasto tra gli elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 3.03** Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
- 3.04** I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle classi di rischio geologico, ai sensi della Circolare PRG 7/LAP/1996, sono identificati e normati negli elaborati: Tavola PR3a - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico (nord) (scala 1:5000) e Tavola PR3b - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico (sud) (scala 1:5000). Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le tavole prescrittive del PRG.
- 3.05** Ogni successiva modifica agli *elaborati prescrittivi* comporta variante al PRG con le procedure previste dall'art. 17 e 17 bis della L.R.n.56/77 e s. m. e i.
- 3.06** In relazione all'entrata in vigore del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, in caso di difformità tra le definizioni del presente apparato normativo e il menzionato T.U., le disposizioni di quest'ultimo sono da considerare prevalenti a norma dell'articolo 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".
- 3.07** In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione, dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 7/LAP/1996 e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi



subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso SUE approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il PRG vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nelle presenti Norme di Attuazione: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del DM 3 marzo 1988, nonché la L.r. 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

#### **Art. 4**

##### **Obiettivi strutturali del Piano**

- 4.01** Obiettivo del Piano Regolatore Generale del Comune di Saluggia è lo sviluppo sostenibile del territorio Comunale da realizzarsi attraverso il dialogo permanente con le organizzazioni sociali ed imprenditoriali e con la pianificazione sovracomunale ed in modo coordinato con i comuni confinanti.
- 4.02** Sono considerati elementi e obiettivi strutturali del PRG i seguenti:
- Per il *Sistema infrastrutturale*, gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole IQ1, IV1, PR1a e PR1b e la normativa degli Artt. 57, 58, 59, 60, 61;
  - Per il *Sistema ambientale ed i Beni di valore storico-artistico o paesaggistico*, gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole IQ2, IV2, PR1a, PR1b, OS1 e OS2 e la normativa degli Artt. 24, 25, 26,27, 44, 69, 70, 71, 72, 73, 74;
  - Per il *Sistema degli usi pubblici*, gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole PR1a, PR1b e PR2 e la normativa degli Artt. 51, 52, 53, 54, 55, 56;
  - Per il *Sistema degli insediamenti consolidati e dei luoghi e territori di trasformazione*, gli obiettivi programmatici e le componenti principali delle tavole IQ1, PR1a, PR1b, OP1a e OP1b e la normativa degli Artt.: 31, 34,35 per i due *Nuclei di antica formazione*; 36, 37 per gli *Insedimenti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione*; 45, 46 per i *Luoghi ed i territori di trasformazione*.

#### **Art. 5**

##### **Applicazione e validità del Piano**

- 5.01** Il Piano Regolatore Generale comunale ha efficacia sino alle successive revisioni e varianti e verrà sottoposto a verifica e revisione ogni dieci anni.
- 5.02** L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.
- 5.03** Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi del territorio sono assoggettati a Titoli abilitativi (denuncia di inizio attività, permesso di costruire o altro regime autorizzativi, comunque stabiliti dalle leggi vigenti).

- 5.04 Gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona del PRG sono assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure ad interventi finalizzati soltanto ad adeguamento alle presenti norme.
- 5.05 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, sia stata frazionata dopo l'adozione del PRG allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido a fini urbanistico-edilizi e quindi la verifica Uf sarà operata sul lotto originario.

#### **Art. 6** **Norme transitorie**

- 6.01 Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in vigore alla data di adozione delle presenti Norme mantengono la loro piena efficacia per tutto il periodo di validità, fatta eccezione per le destinazioni d'uso del territorio in contrasto con quelle del Piano e non ancora attuate.
- Per tali aree lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere comunque adeguato alla nuova normativa.
- In caso di variante o di decadenza prima del completamento degli interventi previsti, lo Strumento Urbanistico Esecutivo sarà adeguato a tutti gli effetti alle presenti norme.
- Eventuali titoli abilitativi alla realizzazione di interventi diretti con destinazione produttiva artigianale o industriale rilasciati ma i cui lavori non sono iniziati alla data di adozione del progetto preliminare di Piano, se in contrasto con esso, possono essere riproposti, previa stipula di convenzione, su aree soggette a PIP che l'Amministrazione Comunale riserverà per il trasferimento di tali interventi anche tramite permuta delle aree e riconoscimento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione eventualmente già versati.
- A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del progetto preliminare, e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, qualunque trasformazione del territorio avviene applicando le norme e/o disposizioni dello strumento più restrittivo, ovvero salvaguardando il pubblico interesse espresso dalle norme più favorevoli allo stesso.

## **Capo II** **Parametri**

#### **Art. 7** **Grandezze urbanistico-ambientali**

- 7.01 Per le definizioni, i criteri di identificazione e le modalità di misurazione relative alle grandezze urbanistico-ambientali, si fa riferimento al pertinente "TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI EDILIZI" del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n.15 del 06/03/2009 elaborato in conformità al Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. n.548 - 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, Suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999".
- 7.02 Vengono definite le grandezze urbanistico-ambientali aggiuntive che seguono.
- *Carico urbanistico primario (Cu):*

con riferimento alla disciplina degli usi al successivo Capo III esprime l'impegno indotto sui parcheggi delle diverse destinazioni d'uso. E' classificato in: basso CuB, medio CuM, alto CuA.

- *Capacità insediativa teorica CIRT:*

esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici nei SUE.

- *Tessuto:*

si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole, di impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici, con relativi spazi aperti e pertinenze, riconducibili a regole di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.

Il tessuto, tranne che nel tessuto storico, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

- *Isolato:*

costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

- *Unità edilizia:*

rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

- *Ambiti di pertinenza:*

costituiscono la porzione d'intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atto abilitativo relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante pratica di accatastamento.

- *Lotto di completamento:*

tasselli di suolo non edificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il PRG ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. Talvolta il lotto di completamento può essere segnato con apposita simbologia indicante la prescrizione della stipula di specifica Convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale.

## Art. 8

### Grandezze edilizie-ambientali

**8.01** Per le definizioni, i criteri di identificazione e le modalità di misurazione relative alle grandezze edilizie-ambientali ritenute indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni, si fa riferimento al pertinente "TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI EDILIZI" del Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n.15 del 06/03/2009 elaborato in conformità al Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. n.548 - 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, Suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999".

**8.02** Vengono definite le grandezze edilizie-ambientali aggiuntive che seguono.

- *Superficie utile virtuale Suv*

Esprime in termini di superficie utile lorda la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,00 m, comprendenti anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati.

- *Superficie permeabile SP*

È definita superficie permeabile ogni superficie sgombra da costruzioni, sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima m. 1,20, pedonali ma non carrabili purché inghiaiaati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio. Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione commerciale, artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle presenti Norme, la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

## **Art. 9**

### **Indici urbanistici-ambientali**

**9.01** Per le definizioni, i criteri di identificazione e le modalità di misurazione relative agli indici urbanistici-ambientali ritenuti indispensabili per individuare le relazioni delle costruzioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, si fa riferimento al pertinente "TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI EDILIZI" del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. n.548 - 9691 in data 29 luglio 1999, pubbl. sul BUR, Suppl. al n. 35 del 1 settembre 1999".

**9.02** Vengono definiti gli indici urbanistici-ambientali aggiuntivi che seguono.

- *Indice di densità arborea (A)*

L'indice di densità arborea esprime il numero minimo di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni ha di superficie fondiaria. E' ammesso esclusivamente l'impiego di specie vegetali autoctone. Nel caso in cui non sia possibile disporre di aree libere all'interno dell'area di proprietà per mettere a dimora gli alberi prescritti sarà facoltà del Comune individuare le aree verdi pubbliche in cui effettuare la piantagione privilegiando i luoghi di progetto di trasformazione.

- *Indice di densità arbustiva (Ar)*

L'indice di densità arbustiva esprime il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni ha di superficie fondiaria. E' ammesso esclusivamente l'impiego di specie vegetali autoctone.

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di agibilità nel caso di interventi di modificazione del tessuto edilizio o urbano, oppure entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori per interventi di conservazione del tessuto urbano. Per gli interventi di modificazione del tessuto edilizio o urbano, localizzati in terreni con superficie maggiore di dieci ettari, è ammessa la piantumazione delle essenze arboree e/o arbustive secondo una successione temporale prevista in un piano di sistemazione aziendale. In ogni caso il completamento dell'opera di piantumazione dovrà avvenire entro cinque anni dal rilascio del permesso di costruire.

- *Indice di permeabilità (IP)*

L'indice di permeabilità esprime il rapporto minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile SP* e la *Superficie territoriale St* o *fondiarie Sf*, come specificato dalle presenti norme tecniche.

## **Capo III Usi del territorio**

### **Art. 10**

#### **Criteri generali agli usi del territorio**

- 10.01** Le destinazioni d'uso di un'area, di un edificio nonché di parte dei medesimi, è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal PRG per l'area, per l'edificio e per le parti di esso.
- 10.02** Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi di cui ai Titoli II - III - V, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
- 10.03** Negli articoli successivi relativi agli "Ambiti di Trasformazione" sono indicati gli Usi previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime (Usi regolati), da non superare in caso di SUE, nonché gli Usi esclusi.
- 10.04** Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di Usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 10.05** Sono fatti salvi gli usi esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG.
- 10.06** E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché previsti dalle norme di zona.
- 10.07** Ai fini della disciplina delle destinazioni di uso (art. 13, comma 1°, L.R. 56/77 e s.m.i.) il Piano fa riferimento alla seguente classificazione normativa degli usi del suolo.

### **Art. 11**

#### **Usi del territorio**

- 11.01** Disposizioni di carattere sismico riguardanti il territorio comunale.  
Gli edifici strategici e le opere infrastrutturali la cui funzionalità assume rilievo negli eventi sismici ai fini di protezione civile ai sensi della D.G.R. n.64-11402 del 23/12 2003 sono individuati nei seguenti:
- Complesso edilizio della palestra di via Ponte Rocca e del Campo Sportivo.
- I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno osservare le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 - Zona 4 - della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27/04/2004 n1/DOP e le normative di settore: DGR 28-13433 del 01.02.2010, DGR 8-1517 del 18.02.2011, L.R. 10 del 11.07.2011, DGR 7-3340 del 03.02.2012.
- 11.02** Gli usi previsti dalle presenti Norme sono articolate in sei funzioni:

- a) *Residenziale;*
- b) *Commerciale;*
- c) *Terziaria;*
- d) *Alberghiera;*
- e) *Produttiva e manifatturiera;*
- f) *Agricola*

**11.03** Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario (Cu) sono le seguenti:

a) *Usi residenziali*

- U1/1 - Abitazioni residenziali (locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitative) (CuB)
- U1/2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, Bed & Breakfast (convitti, collegi, conventi) (CuB)

b) *Usi commerciali*

- U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato ed attività terziarie a servizio della persona.

Ferma restando la normativa urbanistica di zona, l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio avverrà secondo i criteri e la disciplina di cui al successivo Art. 76 nonché in conformità alle previsioni delle zone di insediamento commerciale individuate nella Tavola OP1a - Assetto urbanistico generale del centro abitato di Saluggia (scala 1:2000) e nella Tavola OP1b - Assetto urbanistico generale del centro abitato di Sant'Antonino e del nucleo frazionale Casale Mariette (scala 1:2000).

Ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:

- Esercizi commerciali di vicinato: CuB
- Medie strutture di vendita: CuM
- Grandi strutture di vendita: CuA
- U2/2 - Commercio all'ingrosso (CuB)

Costituisce attività all'ingrosso (ai sensi del D.lgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) quello svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.

c) *Usi terziari*

- U3/1 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria, complessi direzionali artigianato dell'auto, banche, sportelli bancari e uffici postali) (CuB)
- U3/2 - Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative, attrezzature socio-sanitarie (CuM)
- U3/3 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (CuA)

d) *Usi alberghieri*

- U4/1 - Alberghi e motel (CuA)

e) *Usi produttivi e manifatturieri*

- U5/1 - Artigianato produttivo e industria (CuB)
- U5/2 - Depositi e magazzini (CuB)
- U5/3 - Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc.) (Cu nullo)
- U5/4 - Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili (Cu nullo)

f) *Usi agricoli*

- U6/1 - Abitazioni agricole (Cu nullo)

- U6/2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
- U6/3 - Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U6/4 - Impianti zootecnici (Cu nullo)
- U6/5 - Strutture agrituristiche (CuB)
- U6/6 - Impianti florovivaistici (CuB)

**11.04** Il piano individua inoltre le aree destinate a usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i. e le attrezzature di interesse generale.

**11.05** In tutto il territorio comunale di Saluggia le aree assoggettate ad usi civici rientrano nelle categorie di cui all'art.142 del D.Lgs.n.142/2004 "Codice dei Beni Ambientali e del Paesaggio" ai sensi dell'art.10 della L.137/2002; l'uso di detti beni è soggetto alle disposizioni della parte III del citato D.Lgs..

Per la gestione delle aree soggette ad usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni atte a mutare i termini del loro godimento, si richiamano inoltre i seguenti dispositivi normativi:

- Legge 16.06.1927 n.1766 e suo regolamento attuativo (R.D.n.332 del 26.02.1928);
- Circolari P.G.R.n.20 del 30.12.1991 e n.3/FOP del 04.03.1997;
- D.G.R.n.11-1800 del 19.12.2005

#### **Art. 12**

#### **Cambiamento della destinazione d'uso**

**12.01** La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dalla concessione, autorizzazione o permesso di costruire. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

**12.02** Il cambiamento di destinazione d'uso è, di norma, soggetto a provvedimento abilitativo ai sensi dell'Art. 8 della Lr. 19/99.

Ai sensi dell'art. 48 della legge regionale n.56/77, il cambiamento della destinazione d'uso di immobili relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, in assenza di opere edilizie eccedenti quelle previste all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempre che sia ammesso dalla relativa disciplina di PRG e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001 previa comunicazione allo sportello unico per l'edilizia con allegata documentazione provante l'avvenuta variazione catastale.

#### **Art. 13**

#### **Parcheggi pubblici e pertinenziali**

**13.01** Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo 11.02, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati P1 e pubblici o di uso pubblico P2:

CuB	P1-privati	P2-pubblici
<i>Residenziali</i>	4mq/10mq Sul	1mq/10mq Sul
<i>Commerciali</i>	2mq/10 mq Sul	3mq/10mq Sul
<i>Terziari</i>	2mq/10 mq Sul	3mq/10mq Sul
<i>Produttivi</i>	2mq/10 mq Sul	3mq/10mq Sul
<i>Agricoli</i>	2mq/10 mq Sul	3mq/10mq Sul

CuM	P1-privati	P2-pubblici
<i>Commerciali</i>	3mq/10 mq Sul	5mq/10mq Sul
<i>Terziari</i>	3mq/10 mq Sul	5mq/10mq Sul
<i>Produttivi</i>	3mq/10 mq Sul	2mq/10mq Sul
CuA	P1-privati	P2-pubblici
<i>Commerciali</i>	4mq/10 mq Sul	8mq/10mq Sul
<i>Terziari</i>	4mq/10 mq Sul	8mq/10mq Sul
<i>Alberghieri</i>	2mq/10 mq Sul	15mq/10mq Sul

- 13.02** I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 m misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.
- 13.03** Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto unilaterale d'obbligo; quelli destinati a parcheggio pubblico sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa.
- 13.04** Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
- 13.05** La quantità di parcheggi pubblici P2 dovrà comunque essere verificata per gli interventi soggetti a SUE e a concessione convenzionata, ferme restando le quantità in cessione (VS) previste dal presente piano.

#### **Art. 14**

##### **Dimensionamento e cessione delle aree a servizi**

- 14.01** Il piano assicura una dotazione complessiva di aree a servizi sociali nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. Tali aree sono individuate nelle tavole P1a, P1b, P2, O1a, O1b.
- 14.02** La quantificazione delle aree in dismissione e/o la monetizzazione a servizi per le aree a destinazione residenziale è calcolata come segue:
- a) *Per gli interventi edilizi diretti* la cessione/monetizzazione a servizi è diversificata a seconda del tipo di intervento:
    - 1) Per la *nuova costruzione* su suolo non edificato o lotto di completamento essa è quantificata in ragione di 25 mq/ab ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
    - 2) Per gli *ampliamenti/sopraelevazione* previsti all'art. 23.09 punto RE3 essa è rapportata all'incremento di Suv, quando superiore a 25 mq., e per il *mutamento di destinazione d'uso* di cui all'art. 23.14 ed è pari a 25 mq/ab;
    - 3) Per la *sostituzione edilizia* prevista all'art. 23.10 punto RE4 e per gli *Interventi di manutenzione qualitativa* di cui all'art. 23.02 punto a) nei casi in cui non sia previsto un incremento della Sul Suv superiore a mq 25 essa è nulla.
  - b) *Per gli interventi indiretti di modificazione del tessuto urbano o dei luoghi e dei territori di trasformazione* la cessione/monetizzazione a servizi è diversificata a seconda del tipo di intervento:



Per la *ristrutturazione urbanistica* essa è quantificata in 12,5 mq/ab qualora gli interventi avvengano entro il tessuto dell'*Insedimento consolidato* ed in ragione di 25 mq/ab qualora gli stessi avvengano entro i *Territori della trasformazione*, ferme restando le specifiche norme di dettaglio di cui alle schede normative.

- 14.03** La quantificazione delle aree in dismissione e/o monetizzazione a servizi per le aree a destinazione produttiva-terziaria-commerciale è calcolata come segue:
- a) *Gli interventi di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio*, non comportando incrementi del carico urbanistico, non implicano cessioni o monetizzazioni aggiuntive. Allo stesso modo, il mutamento di destinazione d'uso e/o il passaggio dall'una all'altra delle funzioni commerciali, terziarie, produttive e manifatturiere per Sul inferiori ai 150 mq non implica ulteriori cessioni mentre per Sul superiori si applicano le disposizioni del successivo comma c).
  - b) *Per gli interventi ricompresi nel sistema degli insediamenti consolidati e negli ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* di cui all'art. 47 la cessione/monetizzazione a servizi è diversificata a seconda del tipo di intervento:
    - 1) per la *nuova costruzione* è quantificata in ragione del 10% della Sf, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
    - 2) per gli *ampliamenti/sopraelevazione* è rapportata al solo incremento di Sul; per destinazioni d'uso commerciali U2/1, valgono i disposti del 9° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
    - 3) per il mutamento della destinazione d'uso superiori a 150 mq di Sul si applicano le disposizioni di cui al successivo punto c).
  - c) *Per gli interventi relativi agli ambiti di trasformazione per nuovi impianti* la cessione/monetizzazione a servizi è quantificata ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. Le aree a servizi nei *territori di trasformazione* devono essere reperite all'interno del perimetro dell'area di intervento.

#### **Art. 15**

#### **Cessione, monetizzazione e aree di ricaduta**

- 15.01** Le aree a servizi previste devono essere cedute laddove puntualmente individuate nelle tavole o nelle norme di Piano in quanto esse costituiscono l'attuazione del disegno del Piano.

In tutti gli altri casi il Piano ammette, nel rispetto comunque di eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, la cessione diretta così come la monetizzazione delle stesse finalizzata all'acquisizione di aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano ma non acquisibili attraverso modificazione Urbanistico-Edilizia; una volta acquisite divengono aree destinate ad usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 21 lettera C) della L.R. n.56/ e s.m. e i.

Il valore della monetizzazione dovrà essere determinato volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale a cura del soggetto attuatore proponente, secondo il criterio principale del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione e non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute.

## **Capo IV**

### **Attuazione del Piano**

#### **Art. 16**

##### **Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica**

- 16.01** Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.
- 16.02** Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire o Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati con specifica sigla nelle Tavole di Assetto Urbanistico, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto dal comma 4, articolo 49 della Lur 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativi, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 16.03** L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nei tessuti e negli edifici del nucleo di antica formazione, nei tessuti dell'insediamento consolidato esterno, negli insediamenti nei territori agricoli, nelle componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti.
- 16.04** Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG s'intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) d'iniziativa pubblica o privata previsti dalla presente legislazione statale o regionale.
- 16.05** L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa degli Ambiti dei luoghi e territori di trasformazione.
- 16.06** Gli *interventi indiretti* si attuano attraverso SUE accompagnati da Convenzione, formati secondo le previsioni degli elaborati prescrittivi del PRG, le indicazioni degli elaborati programmatici e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito d'intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.  
In caso d'inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica o di un Comparto d'intervento, ai sensi della Lur 56/77.
- 16.07** In tutti gli *Ambiti dei Luoghi e Territori di Trasformazione* di cui al successivo Titolo III, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione sulle aree destinate a VS, come previsto al successivo Art. 46.07, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità o cedute gratuitamente (mediante convenzione con il Comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti con le modalità previste nella specifica normativa d'ambito. In tali aree VS l'intervento potrà essere diretto da parte del Comune o realizzato in concessione, eventualmente assistita da Convenzione, se finalizzato alla realizzazione

di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché agli interventi di edilizia residenziale pubblica disciplinati dalle norme di Ambito.

#### **Art. 17**

##### **Criteria di perequazione urbanistica**

- 17.01** Per gli interventi indiretti come definiti dall'art. 16.04 il PRG definisce l'edificabilità complessiva, le destinazioni d'uso, nonché i vincoli ed i caratteri da rispettare in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.
- 17.02** Il PRG in fase attuativa ripartisce tra aree e tra soggetti le previsioni edificatorie secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbanistica pre-vigente; dell'edificazione esistente e della sua legittimità; del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.
- 17.03** Ai fini dell'applicazione dei criteri di cui al comma 17.02, il PRG in fase attuativa distingue tra previsioni edificatorie esercitabili *in situ* e quelle che possono essere trasferite in altre aree, nonché, sulla stessa area, tra previsioni edificatorie attribuite ai proprietari o riservate al Comune. In tale ultimo caso, i proprietari, approvato lo strumento urbanistico esecutivo, cedono al Comune o a soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente alle previsioni edificatorie riservate al Comune. Se il destinatario finale delle previsioni edificatorie riservate al Comune coincide con il proprietario dell'area di destinazione, non si dà luogo alla cessione predetta.
- 17.04** Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata delle previsioni edificatorie, derivanti dai principi di cui all'art. 17.03, il PRG in fase attuativa garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici esecutivi l'equa ripartizione delle previsioni edificatorie, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superfici in proprietà.
- 17.05** Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione delle previsioni edificatorie, il PRG in fase attuativa garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione alle stesse previsioni edificatorie assegnate.
- 17.06** Le previsioni edificatorie relative alle aree da dismettere al Comune negli ambiti di trasformazione per la residenza possono essere trasferite tra aree diverse senza che ciò costituisca variante al PRG.

#### **Art. 18**

##### **Incentivi per la riqualificazione urbana**

- 18.01** Il Comune promuove la riqualificazione urbana in tutto il Sistema insediativo esistente, mediante incentivi urbanistici, finanziari, fiscali, da adottarsi e definirsi con appositi atti deliberativi della Giunta Comunale, destinati a interventi di rinnovo del patrimonio edilizio ed alla realizzazione e gestione di opere e servizi pubblici.
- 18.02** Gli incentivi urbanistici consistono nella maggiorazione della Sul esistente, anche in eccedenza ai limiti di incremento della Sul stabiliti dalle presenti norme.
- 18.03** Gli interventi da incentivare, nonché le modalità e i livelli di incentivazione, devono essere previsti all'interno di appositi Programmi Integrati, da definire con le modalità e le procedure di cui all'art. 21, che individuano gli ambiti prioritari d'intervento, gli obiettivi da perseguire, le tipologie e le modalità d'intervento da incentivare, le modalità e le quantità degli incentivi.

- 18.04** Al fine di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio, il Comune può riconoscere le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla Sul esistente:
- a) interventi di categoria RE3: +20% limitato ai tessuti TC1 di cui al successivo art. 38;
  - b) interventi estesi a interi isolati o fronti di isolato: +15% limitato ai tessuti TS2 nucleo di antica formazione di cui al successivo art. 32
- 18.05** Non sono incentivabili, di norma, gli interventi che comportano la sostituzione delle destinazioni d'uso "servizi alle persone" e "produttive", salvo che la prima non sostituisca la seconda.
- 18.06** Nei Programmi Integrati degli Insediamenti consolidati e degli Ambiti di riqualificazione urbana, il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, ove non scomputati, sono comunque riutilizzati per la realizzazione di interventi pubblici negli stessi Ambiti.

#### **Art. 19**

##### **Strumenti urbanistici esecutivi**

- 19.01** Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE):
- Il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/77, Artt. 38, 39, 40);
  - Il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/77, Art. 44);
  - Il Piano per l'edilizia economica, PEEP (Lur 56/77, Art. 41);
  - Il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/77, Art. 41 bis);
  - Il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/77, Art. 43);
  - Il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/77, Art. 42);
  - Il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/77, Art. 43);
  - Il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (Lur 56/77, Art. 47);
  - Il Programma integrato (Lur 56/77 art. 32 e L. R. 18/1996).

#### **Art. 20**

##### **Progetto Urbano di Coordinamento**

- 20.01** Di norma, il SUE deve interessare l'intero Ambito di trasformazione. Per motivate esigenze operative ed attuative dell'Ambito, all'interno di esso possono essere individuate Unità Minime d'Intervento purché congrue ai fini del raggiungimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio, quando ne ricorre il caso, e della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard previsti nell'Ambito unitario.

A tal fine e per conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un progetto di coordinamento. Esso costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% della superficie territoriale compresa all'interno dell'Ambito. Dovrà, nel caso in cui non venga predisposto da tutti i proprietari delle aree in esso ricompresa, garantire il rispetto, pro quota, di tutti i diritti connessi con le proprietà delle aree non partecipanti alla presentazione del Progetto Urbano di Coordinamento.

Qualora il Comune lo faccia proprio con specifico atto deliberativo, il Progetto Urbano di Coordinamento diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione, approvazione ed attuazione delle singole Unità minime d'intervento individuate e riconosciute come estensione di corrispondenti S.U.E..

- 20.02** Il Progetto Urbano di Coordinamento è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che contengono indicazioni riferite in particolare:
- a) agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di territorio interessata e la loro relazione con gli obiettivi generali di piano;
  - b) all'inserimento nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico ed agli effetti su di essi;
  - c) alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano ed alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica;
  - d) alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
  - e) alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
  - f) alla corrispondenza tra il Progetto Urbano di Coordinamento e la disciplina urbanistica in vigore.

### **Art. 21**

#### **Programma integrato**

- 21.01** Il Programma integrato è formato secondo i disposti dell'art. 16 della L. N. 179 17/02/92 e della legge regionale n.18/1996 ed ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti ed indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana ed ambientale, ed il finanziamento privato di opere pubbliche.
- 21.02** Il Programma integrato è di iniziativa pubblica o privata.  
Il Programma integrato si applica:
- a) nei *Tessuti del Nucleo di Antica formazione*, al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle costruzioni ed il reperimento di aree per servizi pubblici;
  - b) negli *Ambiti di qualificazione urbana e di trasformazione strategica*, al fine di coordinare, in ambiti particolari, le previsioni del Programma triennale delle opere pubbliche con interventi privati di recupero e valorizzazione;
  - c) nei *Tessuti dell'insediamento consolidato esterno*, al fine di migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, mediante incentivi urbanistici ed il concorso privato nel finanziamento di opere pubbliche;
  - d) nelle aree a *Servizi pubblici*, al fine di acquisirne in modo coordinato la pubblica disponibilità, mediante la cessione compensativa.
- 21.03** Il Programma integrato è promosso, di norma, con la seguente procedura:
- a) formazione di un documento preliminare al Programma integrato che definisce: obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto, interventi pubblici prioritari, finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;
  - b) pubblicazione del documento preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisce i termini e le modalità di presentazione delle proposte di intervento;
  - c) valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel documento preliminare;
  - d) formazione e approvazione del Programma Integrato con le procedure previste dall'art.6 della L.R. n. 18/1996 così come modificate ed integrate dall'art.40 della L.R. n.56/77.

## **Capo V**

### **Disciplina degli interventi**

#### **Art. 22**

##### **Classificazione degli interventi**

- 22.01** Le tipologie degli interventi edilizi (ex Art. 31 Ln 457/78 e Art. 13 Lur 56/1977) sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NdA.  
Solo per completezza esse vengono riportate, in modo sintetico ed essenziale, nei commi e negli articoli seguenti.  
Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
- 22.02** In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
- 22.03** In generale, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico diretto è previsto per gli interventi relativi al Sistema insediativo con riferimento agli *Insedimenti consolidati*, nonché al Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti e per gli interventi relativi al Sistema agricolo e ambientale. La disciplina edilizia relativa all'intervento urbanistico diretto è regolamentata attraverso indici e grandezze fondiari.
- 22.04** Salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, l'intervento urbanistico indiretto mediante strumenti urbanistici esecutivi è previsto per gli interventi relativi ai *Luoghi e territori di trasformazione*. La disciplina edificatoria relativa all'intervento urbanistico indiretto è regolamentata attraverso indici e grandezze territoriali.
- 22.05** Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, l'area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti e delle infrastrutture indotte a carattere generale, requisiti necessari sia per gli interventi diretti di nuova edificazione (esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti) che per gli strumenti attuativi.

#### **Art. 23**

##### **Tipologie d'intervento edilizio e urbanistico**

- 23.01** In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le tipologie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici.
- 23.02** Gli interventi si articolano in quattro tipologie e relative modalità:
- a) *manutenzione qualitativa*
    - manutenzione ordinaria
    - manutenzione straordinaria
    - restauro e risanamento conservativo (di tipo A e B)
    - ripristino tipologico
    - ristrutturazione edilizia
  - b) *ristrutturazione urbanistica*
  - c) *nuova costruzione*
  - d) *sostituzione edilizia*
  - e) *demolizione*
- 23.03** Le opere o interventi particolari sono le seguenti:

- a) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
  - b) mutamento di destinazione d'uso
  - c) attrezzatura del territorio
- 23.04** *Manutenzione ordinaria (MO)*. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 23.05** *Manutenzione straordinaria (MS)*. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- 23.06** *Restauro e risanamento conservativo di tipo A (RCa)*. Consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo A quelli che riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'unità edilizia e che ne permettono il suo completo recupero.
- 23.07** *Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RCb)*. Consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Costituiscono interventi di risanamento conservativo di tipo B quelli che riguardano le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e documentario.
- 23.08** *Ripristino tipologico (RT)* Consiste in interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile recepire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.  
 Il tipo di intervento prevede:
- 1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - 2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte;
  - 3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura
- 23.09** *Ristrutturazione edilizia (RE)*. Sono interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile lorda, come definite dalla Circolare del PRG n. 5/SG/URB/84 "Definizione dei Tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'Art. 13 della Lur 56/1977" e dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. di seguito specificato e dettagliato:
- REf* ristrutturazione filologica, senza variazione di tipologia, di sagoma, dell'aspetto esterno o incremento della Sul, nel rispetto dei caratteri architettonici originari;
  - RE1* ristrutturazione edilizia senza variazione di sagoma e di volume, con incremento di Sul se contenuta all'interno della sagoma e del volume;

- RE2 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma senza aumento della Suv;
- RE3 come RE2 ma con ampliamento fino al 20% della Suv esistente (modeste sopraelevazioni e/o orizzontamenti);
- RE4 demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma e volumi a quello preesistente fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Per gli interventi RE1, RE2, RE3 e RE4 è ammessa una maggiorazione massima della superficie copribile pari al 5% di quella esistente.

- 23.10 *Sostituzione edilizia (SE)*. Sono interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di Sul anche con diversa localizzazione nel lotto.
- 23.11 *Demolizione senza ricostruzione (D)*. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.
- 23.12 *Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)*. Costituiscono interventi indiretti rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti e con un ampliamento del 20% della Sul complessiva.
- 23.13 *Nuova costruzione (NC)*. La realizzazione di ogni costruzione interamente nuova nonché gli ampliamenti degli edifici esistenti, in quanto attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ai sensi del T.U. dell'edilizia è soggetta a permesso di costruire, nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale.
- 23.14 *Mutamento di destinazione d'uso (MU)*. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici, qualora ammesso nelle varie zone, connesso o meno a trasformazioni fisiche, se comporta aumento del carico urbanistico primario (Cu), deve essere subordinato al contemporaneo reperimento degli standard urbanistici, così come definito dall'art. 14.

## Art. 24

### Tipologie d'intervento paesaggistico-ambientale

- 24.01 Si definisce intervento di *Riqualificazione paesaggistico-ambientale (RIPA)* un insieme di opere finalizzate alla ricostruzione o alla creazione di caratteri fisionomici del paesaggio. Gli interventi comprendono la ricostruzione delle componenti paesistiche, naturalistiche, storico e archeologiche degli spazi aperti in coerenza con il tipo (ambito) di paesaggio esistente e la costituzione di nuove componenti paesaggistico-ambientali di progetto attraverso la creazione di filari, aree alberate, cespuglietti e sistemi di siepi, finalizzate alla creazione di margini e aree filtro verso abitati e zone produttive e verso infrastrutture di trasporto e tecnologiche e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti. La formazione di filari alberati, boschi e fitoassociazioni naturaliformi deve essere effettuata attraverso l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone. Gli interventi comprendono altresì il recupero o il restauro dei manufatti (cascine, annessi agricoli, recinzioni, ecc.) presenti



nell'area nel rispetto dei caratteri originali e tradizionali dell'edilizia rurale e l'inserimento di nuovi manufatti eventualmente previsti in coerenza con il nuovo quadro paesistico delineato.

**24.02** Il Piano individua nella Tavola OS2 - Ambiti di interesse paesaggistico e ambientale: misure di tutela e di recupero - gli ambiti sottoposti a *Riqualficazione paesaggistico-ambientale*:

- RIPA 1- EX CAVA CASCINA SAGRINOSA :  
ambito posto ad ovest dell'autostrada Torino Milano tra il canale del Rotto e la SP 29 Della Rocca, comprendente le cascine Sanguinosa, Bellaria e Giarrone e l'ex cava di inerti. L'intervento RIPA in tale ambito, compatibilmente con l'art. 1.6 e 25 punto 14 delle Norme del Piano d'Area del Parco Fluviale del Po, potrà prevedere attività per il tempo libero subordinate alla verifica della loro compatibilità ambientale.
- RIPA 2-GIARA OVEST:  
ambito posto a ridosso del terrazzo tra l'autostrada e la ferrovia Torino Milano ed attraversato dal canale Del Rotto e dal primo tratto della Roggia Camera.
- RIPA3-GIARA EST:  
ambito compreso tra il Canale del Rotto ed il Canale Farini nel tratto tra la ferrovia e la strada per la Sorin.
- RIPA 4-TRE CANALI :  
ambito compreso tra l'insediamento Sorin ed il canale Del Rotto e caratterizzato dallo scorrimento del canale Del Rotto, dalla roggia Camera e dal Canale Farini.
- RIPA 5-CASALE BENNE :  
ambito posto lungo il fiume Dora Baltea tra il canale Cavour ed il Casale Benne. L'intervento RIPA dovrà essere coordinato con l'ambito di trasformazione ambientale ATA3 normato dalla scheda allegata alle presenti Norme (allegato A).
- RIPA 6-SORGENTI DEL RIO LAMPORASSO:  
ambito posto a confine con il comune di Livorno Ferraris, a cavallo del canale Cavour e comprendente le sorgenti del Rio Lamporasso.

Per tutti gli ambiti valgono anche le prescrizioni di cui all'art.25 delle presenti norme nei casi in cui ne ricorrano le condizioni.

## **Art. 25**

### **Sistema delle reti ecologiche e delle zone di salvaguardia ambientale**

**25.01** Gli interventi ecologico-ambientali si articolano in tre tipologie: *Rinaturalizzazione dei fontanili e Rinaturalizzazione delle zone umide, rinaturalizzazione dei canali irrigui.*

**25.02** *Rinaturalizzazione dei fontanili (RIFO)* è la categoria d'intervento finalizzata all'eliminazione di condizioni di degrado dei fontanili, mediante opere sistematiche di riqualficazione spondale, ed alla rifunzionalizzazione di importanti funzioni ecologiche raggiungibili attraverso la rivitalizzazione delle vie d'acqua.

Non è consentito l'interramento, l'intubamento o la cementificazione delle sorgive e degli alvei contenenti le relative acque di scolo neppure in connessione con lo svolgimento delle pratiche agricole o con l'effettuazione di interventi di miglioramento fondiario. Eventuali opere di sistemazione idraulica dovranno essere eseguite attraverso l'uso esclusivo di tecniche di ingegneria naturalistica.

La rinaturalizzazione spondale e l'eventuale messa a dimora di alberi d'alto fusto e fitoassociazioni naturaliformi nelle aree libere contigue è da effettuarsi mediante l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone.

**25.03** *Rinaturalizzazione delle zone umide (RIZU)* è la categoria finalizzata ad assicurare il recupero delle zone umide sia in termini di superficie che in termini di diversificazione e rinaturalizzazione per la conservazione della biodiversità. Le zone umide sono infatti

ambienti ricchissimi di biodiversità e sono anche zone chiave per la sosta delle specie migratrici lungo la rotta migratoria del Mar Mediterraneo centrale che collega i continenti europeo ed africano.

Non è consentito l'interramento o la cementificazione delle sorgive neppure in connessione con lo svolgimento delle pratiche agricole o con l'effettuazione di interventi di miglioramento fondiario. Eventuali opere di sistemazione dell'area dovranno essere eseguite attraverso l'uso esclusivo di tecniche di ingegneria naturalistica. Dovranno essere salvaguardati i canneti e favorita la piantumazione di siepi arbustive con funzione di ecotono.

**25.04** *Rinaturalizzazione dei canali irrigui (RICI)* è la categoria finalizzata alla ricostituzione dei corridoi ecologici ed al miglioramento della qualità dei corsi d'acqua basata sulla funzionalità ecologica e non più esclusivamente sull'ingegneria idraulica. La ricostruzione dell'ecosistema corso d'acqua rappresenta una preziosa opportunità per recuperare la biodiversità legata a tali ambienti. Inoltre i corsi d'acqua, oltre che fornire habitat a moltissime specie, rappresentano anche l'ossatura della rete ecologica che permette agli organismi di spostarsi in un territorio sempre più antropizzato. Dovrà essere favorita la ricostruzione e riqualificazione della cenosi vegetazionale spondale e la piantumazione di alberature autoctone.

**25.05** Nella tav. IV2 sono riportate le macchie e corridoi primari a matrice naturale (zona 1a) e le macchie e corridoi secondari a matrice mista (zona 1b) del sistema delle reti ecologiche previste dal PTCP vigente alla tavola P2A/1-6.

Per tali aree e per quelle individuate nella medesima tavola IV2 del Piano, oltre all'applicazione delle tipologie di intervento ecologico-ambientale dove ne ricorra il caso, si applicano per la zona 1a le disposizioni del Piano d'Area del Parco Fluviale e del Progetto Territoriale Operativo del fiume Po e per la zona 1b le disposizioni dell'art.12 punto 1.d), punto 2.h), punto 3.a), punto 3.b), punto 3.d)1., 3.d)2., 3.d)3. del PTCP vigente.

## **Art. 26**

### **Riqualificazione e alberatura della viabilità urbana**

**26.01** Nelle tavole OP1a e OP1b sono indicate le strade urbane che dovranno essere alberate e interessate da progetti di riqualificazione.

**26.02** Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti a specie vegetali autoctone e alla tradizione d'alberatura stradale della città.

**26.03** Per i viali urbani con filari alberati e per i percorsi di valore paesaggistico individuati nelle Tavole PR1a, OP1a e OP1b e dall'Art. 59 delle presenti norme l'obiettivo è quello della tutela e della conservazione integrale. Nei filari alberati dei viali urbani gli interventi di manutenzione dovranno tenere conto delle specie arboree tradizionali e in caso di sostituzione dovrà essere garantito nel tempo il ripristino di essenze arboree simili a quelle d'impianto. In ogni caso, è vietato il nuovo impianto di specie vegetali esogene.

**26.04** I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, in accordo con il DM 05-11-2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". E' inoltre da prevedersi la realizzazione d'interventi di moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di moderazione del traffico e l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

## **Art. 27**

### **Distanza dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e tra i fabbricati**

- 27.01** Nei tessuti del nucleo di antica formazione e della prima espansione periferica la posizione dei fabbricati deve rispettare il filo dei fabbricati storici esistenti, anche in deroga alla norma della distanza fra pareti finestrate fronteggianti la strada. Nei casi in cui la continuità della cortina edificata è interrotta da edifici non congrui con il tessuto antico, gli eventuali nuovi volumi devono ripristinare il filo degli edifici preesistenti. Per le restanti aree la distanza minima dal confine delle strade (Ds) esistenti e dal confine di quelle in progetto indicate in cartografia di Piano, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede normative di ciascuna zona, non può essere inferiore a:  
mt. 5,00 per strade private o locali e provinciali  
mt 20,00 per strade statali
- Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano alle sopraelevazioni di edifici esistenti, esclusi quelli con più di due piani f.t. e i bassi fabbricati, tali sopraelevazioni devono essere finalizzate all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie delle altezze interne dei locali abitabili e/o alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile, purché contenute nel filo dell'allineamento verticale del piano sottostante preesistente.
- 27.02** La distanza tra fabbricati con pareti finestrate, luci e vedute come definite dal Codice Civile, non deve essere inferiore a mt. 10,00, anche quando solo una delle pareti risulti finestrata.
- 27.03** In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà e dalle aree destinate a servizi è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt.5,00. E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà in aderenza fino a tutta l'estensione, in senso orizzontale, a fabbricati preesistenti con pareti non finestrate .  
Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere annullate nel caso in cui sia prodotta scrittura privata trascritta nei registri immobiliari con cui i proprietari confinanti ed ogni altro soggetto avente titolo dichiarino, nel rispetto della normativa nazionale in vigore, di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'eventuale edificazione sul proprio fondo, le distanze minime imposte tra i fabbricati.

## **Capo VI**

### **Articolazione e struttura del Piano**

## **Art. 28**

### **Territori, sistemi e componenti**

- 28.01** Il territorio comunale di Saluggia è analizzato e pianificato dal presente PRG con riferimento a tre Territori:
- Territorio dell'area urbana;
  - Territorio della pianura agricola.
  - Territorio del fiume
- 28.02** La disciplina del territorio definita dalle presenti Norme di Attuazione è articolata in riferimento a componenti individuate negli elaborati prescrittivi appartenenti ai seguenti sistemi:
- a) *Sistema degli insediamenti consolidati*

- b) *Sistema dei luoghi e dei territori di trasformazione*
- c) *Sistema ambientale e agricolo*
- d) *Sistema delle aree di interesse pubblico o generale*

#### **Art. 29**

#### **Corrispondenza alla classificazione del D.l. n. 1444/68**

- 29.01** Ai fini dell'applicazione di normative nazionali nel presente PRG, le zone territoriali omogenee di cui al D.l. 2 aprile 1968 n. 1444 corrispondono, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alle seguenti componenti dei sistemi territoriali del piano:  
Il Nucleo di antica formazione (Titolo II - Capo II): Zone A  
L'Insediamento consolidato esterno (Titolo II - Capo III, Artt. 39, 40, 41, 42, 43, 44):  
Zone B  
Gli Ambiti di trasformazione (Titolo III - Capo I): Zone C e D  
Il Sistema agricolo e ambientale (Art. 45 e Titolo V - Capo I): Zone E  
Il Sistema dei servizi (Titolo IV - Capo II): Zone F
- 29.02** Il D.l. 2.4.1968 n. 1444 classifica le Zone Territoriali omogenee nel seguente modo:  
Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;  
Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;  
Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di super densità di cui alla precedente Zone B;  
Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili;  
Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;  
Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

## TITOLO II

### PRESCRIZIONI ATTUATIVE DEGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI

#### Capo I

#### Componenti del sistema degli insediamenti consolidati

##### Art. 30

##### Articolazione delle componenti del Sistema degli insediamenti consolidati

- 30.01** Le componenti del Sistema degli insediamenti consolidati sono articolate in riferimento a:
- a) il Nucleo di antica formazione;
  - b) gli Insediamenti esterni.
- 30.02** Le componenti del sistema insediativo dei Nuclei di antica formazione sono individuate e precisate nelle Tavole IV2, PR1a, PR1b, OP1a, OP1b, OS1, OP4a, OP4b.

#### Capo II

#### Il nucleo di antica formazione

##### Art. 31

##### Prescrizioni generali

- 31.01** Per Nucleo di antica formazione si è inteso il complesso degli insediamenti di Saluggia e di Sant'Antonino riconducibili ad un ampio arco temporale che comprende parti urbane o singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità locale.
- 31.02** Il Nucleo di antica formazione da intendersi formato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 si articola nelle seguenti componenti:
- a) *Tessuti storici stratificati su impianti originari* TS1;
  - b) *Tessuti di sostituzione o di ampliamento* TS2;
  - c) *Ambiti di riqualificazione urbana* AR di cui all'Art. 47;
  - d) Strade, piazze e spazi pubblici con elevato valore percettivo;
  - e) Edifici storici di pregio.
- Le componenti a), b), c), d) ed e) sono individuate e disciplinate nelle Tavole OP4a e OP4b.
- 31.03** All'interno del nucleo di antica formazione gli interventi sono generalmente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione delle qualità espresse nel precedente comma 31.01, nel rispetto delle tipologie d'intervento compatibili e dei caratteri fisici e funzionali peculiari di ciascuna componente e della salvaguardia del sedime di piazze, vie e vicoli, sia pubblici che privati, che caratterizzano l'impianto urbano.
- 31.04** Le finalità di cui al comma 31.03 vengono perseguite ordinariamente tramite intervento diretto nei tessuti TS1 e TS2, nel rispetto della specifica disciplina per essi stabilita dai successivi articoli del presente Capo II. In tali tessuti sono altresì ammessi

i cambi di destinazione d'uso, ferma restando la verifica delle dotazioni minime di servizi determinate sulla base dei carichi urbanistici connessi ai nuovi usi.

- 31.05** Le finalità di cui al comma 31.03 vengono perseguite tramite SUE negli *Ambiti di riqualificazione urbana (AR)*, secondo la specifica disciplina definita nel successivo Articolo 47 e nelle relative schede dell'Allegato A alle presenti Norme.
- 31.06** Gli isolati del nucleo di antica formazione individuati secondo la numerazione riportata nella Tavola OP4a e OP4b possono essere oggetto di specifici S.U.E. estesi all'isolato o a Progetto Urbano di Coordinamento di cui all'art. 20 delle presenti norme. In tale caso gli interventi ammessi, oltre a quelli diretti previsti dai successivi articoli 32, 33 e 34, sono estesi a ristrutturazione edilizia RE3, RE4, sostituzione edilizia (SE) e ristrutturazione urbanistica (RU).
- 31.07** I progetti di riqualificazione riguarderanno la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, in accordo con il DM 05-11-2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". E' inoltre da prevedersi l'indicazione degli interventi di moderazione del traffico e l'indicazione degli interventi di arredo urbano.
- 31.08** I Piani Particolareggiati ed i Piani di recupero di iniziativa pubblica, formati ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della Lur 56/77, riguardanti immobili inclusi negli *Insedimenti urbani aventi valore storico-artistico* e nei *Nuclei minori* di cui rispettivamente ai punti 1 e 2 del comma 1 dell'Art. 24 della Lur 56/77, sono sottoposti al parere vincolante della Commissione di cui all'Art.2 della Lur n.32/2008. Per l'applicazione della suddetta prescrizione, sono da considerare *Insedimenti urbani avente valore storico-artistico* (Art. 24, comma 1, punto 1 della Lur 56/77) i *Tessuti storici stratificati su impianti originari* di cui al successivo Art. 32 e gli *Ambiti di riqualificazione urbana (AR)* di cui al successivo Art. 47.
- 31.09** Gli edifici ricadenti nei tessuti del Nucleo di antica formazione contrassegnati con simbolo nelle Tavole PR2, OP1a ed OP1b insediano i servizi pubblici di cui agli Artt. 53 e 54 delle presenti Norme. La caratterizzazione delle funzioni pubbliche insediate è definita nella medesime tavole.

## **Art. 32**

### **Tessuti storici stratificati su impianti originari (TS1)**

- 32.01** Costituiscono la classe quantitativamente prevalente nei nuclei di antica formazione e concorrono alla formazione di ambienti urbani chiaramente riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Sono, a un tempo, sia l'eredità delle dinamiche di formazione del paese risalenti anche molto indietro nei secoli, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, ha saputo riconoscerle o disconoscerle. Sono costituiti da isolati urbani o parte di essi.

Gli interventi ammessi sono:

- a) per gli edifici e complessi di interesse storico-artistico la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) ed il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb);
- b) per gli edifici e complessi di interesse documentario la manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), il restauro conservativo di tipo A e B (RCa ed RCb), il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione filologica (REf);
- c) per gli edifici di valore testimoniale il ripristino tipologico (RT) e la ristrutturazione limitata ai tipi REf e RE1;

- d) per le altre componenti del tessuto la ristrutturazione edilizia di tipo REf, RE1, RE2.

**32.02** Gli usi ammessi nei tessuti TS1 sono:

- a) Usi residenziali U1/1, U1/2;
- b) Usi commerciali U2/1;
- c) Usi terziari U3/1, U3/2.
- d) Usi pubblici e/o di interesse pubblico

Le destinazioni d'uso previste sono prioritariamente quelle originarie. Sono comunque ammesse nuove funzioni tra quelle contemplate nelle Norme di tessuto a cui il singolo edificio è riconducibile, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie.

Tali usi sono considerati compatibili nella misura in cui non comportano forme rilevanti di polarizzazione o forte domanda di accessibilità di tipo veicolare privato.

### **Art. 33**

#### **Tessuti di sostituzione o di ampliamento (TS2)**

- 33.01** Raggruppano gli edifici ed i complessi moderni e contemporanei realizzati all'interno della struttura storica demolendo e ricostruendo parti di tessuto urbano.
- 33.02** Gli interventi riguardanti gli edifici o manufatti edilizi di recente edificazione, comunque privi di caratteri storico-artistici, ambientali o documentari, sono volti alla demolizione con o senza ricostruzione (D e SE) o alla manutenzione (MO ed MS) e alla ristrutturazione edilizia (RE2), ovvero ad interventi atti a migliorare qualità e funzionalità degli edifici ed all'eliminazione degli elementi deturpanti o incongrui dal punto di vista urbanistico-edilizio. Tali interventi sono da gestire in armonia tipologica con il tessuto circostante.
- 33.03** Gli usi ammessi in questi Tessuti sono gli stessi contemplati al precedente Art. 32.02.

### **Art. 34**

#### **Strade, piazze e spazi pubblici con elevato valore percettivo**

- 34.01** Sono identificati ed evidenziati nelle Tavole OP4a e OP4b con particolare riguardo ai Tessuti storici stratificati su impianti originari. I sedimi e gli spazi individuati sono delimitati dalle porzioni di tessuto costruito che, in termini di continuità spaziale e di consistenza, consentono la percezione di una specifica fisionomia ambientale e sono testimonianza della storia locale.
- 34.02** In tale ambito dovranno essere particolarmente curati gli arredi urbani, gli impianti di illuminazione e le pavimentazioni.
- 34.03** I fronti dei fabbricati che prospettano su tali spazi dovranno essere riqualificati attraverso un insieme di interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione finalizzati a migliorare le caratteristiche formali delle facciate, a valorizzare gli apparati decorativi e cromatici, a salvaguardare le caratteristiche storiche e tipologiche dei fronti evitando modificazioni delle altezze e degli allineamenti. Limitatamente agli edifici non di interesse storico-artistico, documentale o testimoniale, di cui alla lettera d) del precedente art.32, comma 32.01, la tipologia di intervento ammessa RE2 potrà prevedere una modificazione delle altezze della linea di gronda dei tetti su strada, con il limite massimo di un metro rispetto all'altezza esistente, nel solo caso in cui gli interventi di ristrutturazione prevedano l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai parametri previsti dalla normativa vigente per la loro abitabilità e solo nel caso in cui tale modifica non comprometta il

valore percettivo dell'ambito tutelato e sentito il parere vincolante della Commissione Comunale per il Paesaggio.

#### **Art. 35**

##### **Edifici di valore storico-artistico e documentale ed edifici di valore testimoniale**

**35.01** Appartengono alla categoria degli Edifici di valore storico-artistico e documentale, singoli o aggregati, comprensivi degli spazi di pertinenza ad essi connessi, quelli che evidenziano un particolare valore in termini storici, morfologici ed architettonici, in funzione della capacità di partecipare alla definizione dell'identità storica di Saluggia e Sant'Antonino.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico ed i caratteri formali, sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Si dovrà inoltre mantenere l'immagine dell'edificio e le sue caratteristiche compositive originarie. Il rispetto dei caratteri originari dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, con precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscere lo stato di conservazione statico e strutturale dell'edificio.

Gli edifici e i complessi di valore storico-artistico si configurano come beni sottoposti a tutela storico-artistica e pertanto si applica quanto previsto dall'Art. 24 comma 4a) della Lur 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

**35.02** Appartengono alla categoria degli Edifici di valore testimoniale quelli che rappresentano per tipologia, facciata o tecnica costruttiva una testimonianza della cultura materiale del luogo, il tessuto di una particolare epoca storica o documentano una caratterizzazione tipologica particolare nel campo dell'architettura locale.

### **Capo III**

#### **L'insediamento consolidato esterno**

##### **Art. 36**

##### **Definizione, obiettivi e componenti dell'insediamento consolidato esterno**

**36.01** Per Insediamento consolidato esterno s'intende quella parte di insediamento urbano stabilmente configurato e definito nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia, esterno al nucleo di antica formazione ed in parte frutto dall'attuazione degli strumenti urbanistici.

**36.02** Per l'insediamento consolidato il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento ed alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti esistenti, perseguendo i seguenti obiettivi:

- la qualificazione degli spazi pubblici;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, etc.) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

**36.03** Le componenti dell'insediamento consolidato esterno sono i Tessuti.



**36.04** Gli obiettivi di cui al precedente punto 36.02 vengono perseguiti nei Tessuti generalmente tramite interventi diretti, da attuarsi secondo la specifica disciplina per essi stabilita nei successivi articoli del presente Capo.

#### **Art. 37**

##### **Tessuti dell'insediamento consolidato esterno. Norme generali**

**37.01** S'intendono per *Tessuti dell'insediamento consolidato esterno* gli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari.

**37.02** Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti tipologie:

- *Manutenzione ordinaria* (MO);
- *Manutenzione straordinaria* (MS);
- *Restauro e risanamento conservativo* (RC);
- *Ristrutturazione edilizia* (RE);
- *Sostituzione edilizia* (SE).
- *Nuova costruzione* (NC)

**37.03** Gli interventi di cui alle tipologie della Ristrutturazione edilizia RE e della Sostituzione edilizia (SE) sono consentiti generalmente con intervento diretto alle condizioni stabilite nelle successive Norme di tessuto.

**37.04** Nei Tessuti dell'insediamento consolidato esterno sono ammessi, previa Denuncia Inizio Attività (DIA), frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari compatibilmente con la tipologia edilizia e nel caso non riducano le parti comuni dell'edificio.

**37.05** Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni tessuto esistente, vengono definiti, oltre alle precedenti prescrizioni generali:

- i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di nuovo impianto nei lotti di completamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche;
- la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- la disciplina funzionale: oltre agli *Usi di tessuto previsti*, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, possono essere prescritti gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso previste ma limitate percentualmente, espresse in rapporto alla Superficie utile lorda (Sul) realizzabile. Gli *Usi regolati* possono essere derogati in caso di edifici a un piano fuori terra;
- la disciplina ecologica-ambientale, relativa alle dotazioni di alberature (A) e arbusti (Ar), a alla permeabilità dei suoli (IP), da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia. Tale disciplina può essere motivatamente derogata solo negli interventi su patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia, assicurando in ogni caso le massime dotazioni verificabili.

**37.06** Gli interventi di riqualificazione-recupero urbanistico di cui alla tipologia *Ristrutturazione urbanistica* RU sono consentiti e previsti dal PRG mediante SUE.

#### **Art. 38**

##### **Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1)**

**38.01** Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezza prevalentemente non superiore a tre piani. Sono tessuti che

occupano una parte dell'espansione periferica estensiva formatasi tra Ottocento e la prima metà del Novecento.

**38.02** *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto edificato o di completamento:  
Uf = 0,35 mq/mq  
Rc = 50% di Sf  
H max = 10 m  
Np = 3 piani
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili):  
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul. E' inoltre previsto un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, e U3/1; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli Standard di legge.
- Ampliamento di interi immobili esistenti:  
fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona stabilito al primo capoverso ; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.
- Realizzazione di autorimesse private:  
sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini dell'area di proprietà ad esclusione dei fronti su strada pubblica o privata ad uso pubblico purché siano realizzate entro i limiti dell'RC prescritto e l'altezza massima non sia superiore a metri 3,00, misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo della copertura sia essa a falde o a capanna.
- Le attività agricole con presenza di animali utilizzati per l'attività o le attività zootecniche sono ritenute incompatibili con la destinazione d'uso del tessuto TC1 e, pertanto, per le strutture edilizie di tali attività è ammesso solamente l'intervento di manutenzione ordinaria.
- Ove esistente, il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati sul fronte strada è prescritto.

**38.03** *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U1/1, U1/2  
Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% Sul  
Usi esclusi: U6/2, U6/3, U6/4

**38.04** *Disciplina ecologica-ambientale*

IP = 15 % di Sf

**Art. 39**

**Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC2)**

- 39.01** Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti formati a partire dalla seconda metà del Novecento in parte (nell'ultimo ventennio) attraverso piani

urbanistici esecutivi ed in parte con addensamenti sviluppatasi in modo frammentario.

### **39.02** *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni su lotto edificato o di completamento:  
Uf = 0,30 mq/mq  
Rc = 50% di Sf  
H max = 10 m  
Np = 3 piani  
Per i lotti privi di urbanizzazioni o di completamento specificatamente individuati nelle Tavole O1a ed O1b l'attuazione diretta dovrà essere preceduta dalla stipula di specifica Convenzione urbanistica o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R. N. 56/77 e s.m.e.i.
- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili):  
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.
- Ampliamento di interi fabbricati esistenti:  
fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.).
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona stabilito al primo capoverso; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare sia la Sul dell'immobile demolito che il 20% di quella consentita dal limite di zona.
- Realizzazione di autorimesse private:  
sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini dell'area di proprietà ad esclusione dei fronti su strada pubblica o privata ad uso pubblico purché siano realizzate entro i limiti dell'RC prescritto e l'altezza massima non sia superiore a metri 3,00, misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo della copertura sia essa a falde o a capanna.  
L'amministrazione Comunale può ammettere l'ampliamento o la nuova costruzione con riduzione della distanza dalla strada fino all'allineamento sul fronte della stessa nei casi in cui ciò non arrechi pregiudizio all'ampliamento della strada esistente o prevista dal Piano e costituisca il completamento di un allineamento di edifici esistenti nel tratto di viabilità interessato dall'intervento e insistenti su lotti adiacenti e/o confinanti.

### **39.03** *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U1/1, U1/2

Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3 = max 30% SUL

### **39.04** *Disciplina ecologica-ambientale*

- IP = 25% di Sf
- A = 100 alberi/ha
- Ar = 200 arbusti/ha

**Art. 40**  
**Tessuti per attività polifunzionali (TC3)**

**40.01** Tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie e di servizio e da una media permeabilità del suolo.

Tipologie prevalenti: padiglioni e capannoni di medie e piccole dimensioni.

**40.02** *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Costruzioni su lotti edificati o di completamento:

Uf = 1,00 mq/mq

Hmax = 12 m

Rc = 50%

per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.

**40.03** *Disciplina funzionale di tessuto*

Tessuto con identificativo 1 (distributore di benzina, artigianato e commercializzazione dell'auto)

Usi previsti: U2/1, U3/2, U5/2, U5/3

Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e, comunque, un alloggio per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità commerciale, terziaria o produttiva.

Tessuto con identificativo 2 (terziario)

Usi previsti: U2/1, U2/2, U3/2, U4/1, U5/2,

Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e, comunque, un alloggio per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità commerciale, terziaria o produttiva;  
U5/1 limitato all'artigianato di produzione.

Tessuto con identificativo 3 (consorzio agrario)

Usi previsti: U2/1, U2/2, U3/1, U3/3, U5/2,

Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e, comunque, un alloggio per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità commerciale, terziaria o produttiva.

Tessuto con identificativo 4 (artigianato settore termoidraulico)

Usi previsti: U2/1, U2/2, U3/2, U5/2,

Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e, comunque, un alloggio per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva;  
U5/1 limitato all'artigianato di produzione.

Tessuto con identificativo 5 (oratorio Sant'Antonino)

Usi previsti: U3/2, U3/3

Tessuto con identificativo 6 (terziario via Gametto)

Usi previsti: U1/2, U2/1, U2/2, U3/1, U3/3, U4/1, U5/2,

Usi regolati: U1/1 = max 20% della Sul e, comunque, un alloggio per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità commerciale, terziaria o produttiva.

**40.04** *Disciplina ecologica-ambientale*

- IP = 20% di Sf

- A = 50 alberi/ha
- Ar = 150 arbusti/ha

Nei lotti in cui siano installate attività artigianali di produzione (U5/1) è fatto obbligo di piantumazione di essenze arboree di alto fusto ed arbustive autoctone, lungo i bordi interni confinanti con aree di differente destinazione fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile sulle distanze dai confini.

#### **Art. 41**

#### **Tessuti per attività produttive (TC4)**

**41.01** Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale caratterizzato da una bassa permeabilità del suolo.

Tipologia prevalente: grandi e medie strutture per la produzione.

**41.02** *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Costruzioni su lotti edificati o di completamento:

Uf = 0,40 mq/mq

H max = 12 m

Rc = 50%

per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1), con un ampliamento del 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.

**41.03** *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U3/1, U5/1, U5/2, U5/3

Usi regolati: U1/1 e U1/2 (foresteria) = max 20% della Sul e, comunque, un alloggio per un massimo di 150 mq di Sul per ogni unità produttiva.

Sono escluse le industrie insalubri di prima classe con attività industriale di cui alla parte I lettera A del D.M. 5 settembre 1994 e le aziende a rischio rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 e 238/2005.

**41.04** *Disciplina ecologica-ambientale*

- IP = 20% di Sf
- A = 100 alberi/ha
- Ar = 200 arbusti/ha

E' fatto obbligo di piantumazione di essenze arboree di alto fusto ed arbustive autoctone, lungo i bordi interni confinanti con aree di differente destinazione fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile sulle distanze dai confini.

#### **Art. 42**

#### **Tessuti agricoli (TC5)**

**42.01** *Tessuti agricoli*

Sono compresi: il tessuto esistente in frazione Mariette che, per caratterizzazione storica, presenta una destinazione d'uso residenziale frammista all'azienda agricola ed i tessuti esistenti che presentano una destinazione d'uso agricola, se pur in un contesto caratterizzato prevalentemente da tessuti residenziali.

**42.02** *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*

- Nuove costruzioni:

Uf = 0,3 mq/mq

Rc = 50% di Sf

H max = 8 m

Eccetto i fabbricati per strutture tecniche di lavorazione o silos, per i quali l'altezza massima non dovrà superare l'altezza massima di strutture analoghe esistenti sulla stessa area.

Np = 2 piani

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili):  
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.
- Ampliamento di interi immobili esistenti:  
fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare sia la Sul dell'immobile demolito che il 20% di quella consentita dal limite di zona.
- Realizzazione di autorimesse private:  
sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.
- Edifici destinati ad attività zootecnica:  
sono ammessi interventi limitati alla Manutenzione Ordinaria (MO)

#### **42.03** *Disciplina funzionale di tessuto*

Usi previsti: U1/1, U6/1, U6/2, U6/5

Usi regolati: U3/1, U3/2 = max 30% Sul

Le attività zootecniche U6/4 sono incompatibili con il tessuto. Sino al loro trasferimento in territorio agricolo per quelle con capi bestiame superiori al corrispondente UBA 25 così come determinato dalla tabella A dell'allegato della D.G.R. 12-5250/2002 vengono stabilite fasce di rispetto pari a 50 m.

#### **42.04** *Disciplina ecologica-ambientale*

- IP = 25 % di Sf
- A = 100 alberi/ha potenziando i filari sui bordi interni dei lotti
- Ar = 200 arbusti/ha

### **Art. 43**

#### **Insedimenti nei territori agricoli**

- 43.01** Il presente articolo norma gli edifici esistenti posti all'interno dei Territori agricoli in relazione alle politiche di PRG volte ad individuare la specificità dei diversi luoghi al fine di poter conservare, recuperare e riqualificare il valore del patrimonio edilizio-storico esistente. A tale scopo il PRG classifica gli edifici esistenti al fine di normarne il recupero e l'uso civile.
- 43.02** I fondi, secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di approvazione del PRG, sono vincolati ai relativi edifici esistenti, anche se

frazionati; inoltre permangono validi i vincoli sulle aree di cui ai rispettivi atti unilaterali d'obbligo.

**43.03** Gli edifici esistenti nei Territori agricoli sono individuati nelle Tavole P1a, P1b, O1a, O1b e sono così articolati:

- a) *Edifici ed impianti per attività extra agricole;*
- b) *Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola;*
- c) *Edifici rurali;*
- d) *Edifici per attività zootecniche;*
- e) *Altri edifici rurali abbandonati.*

**43.04** *Edifici ed impianti per attività extra agricole*

Sono confermati gli edifici e gli impianti adibiti a usi extra agricoli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, purché non destinati ad attività nocive e/o moleste, con esclusione di lavorazioni insalubri di qualsiasi tipo.

Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con la possibilità di ampliamenti del 30% della superficie coperta esistente, con un massimo di 200 mq di Sul, nel rispetto del rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto in proprietà al momento dell'adozione del PRG.

E' ammessa la realizzazione di unità abitative per il titolare o di custodia fino ad un massimo di 130 mq di Sul, da reperirsi all'interno della Sul produttiva esistente od in ampliamento.

Sono infine vietati i mutamenti della destinazione d'uso dei fabbricati di cui sopra salvo quelli volti alla destinazione agricola.

**43.05** *Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola*

Gli edifici con destinazione residenziale non connessa con l'attività produttiva agricola sono confermati alla destinazione attuale.

Per tali edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti ampliamenti, necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale distributivo degli stessi, con un incremento non eccedente il 20% della Sul esistente e comunque non superiore a 50 mq; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul. Gli ampliamenti dovranno rispettare le norme sulle distanze e sulle altezze fissate per gli edifici residenziali di tipo rurale.

E' ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo di autorimesse private (senza incidere sulla Sul del fabbricato) purché realizzati lungo i confini dell'area di proprietà ad esclusione dei fronti su strada pubblica o privata ad uso pubblico purché l'altezza massima non sia superiore a metri 3,00, misurata all'estradosso del coronamento della copertura piana o al colmo della copertura sia essa a falde o a capanna e abbiano una superficie coperta inferiore a mq. 30 per unità immobiliare.

**43.06** *Edifici rurali esistenti*

Sono confermati gli edifici adibiti a usi agricoli esistenti alla data di adozione del PRG. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ma sono vietati i mutamenti della destinazione d'uso salvo quelli relativi agli usi agricoli. Gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle norme di zona dovranno rispettare le norme edilizie e urbanistiche di cui agli Artt. 68 e 69.

**43.07** *Edifici per attività zootecniche*

Le attività zootecniche esistenti sono sottoposte a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie.

Le fasce di rispetto intorno alle porcilaie esistenti sono determinate in 150 m. All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute in uno studio preliminare, redatto da un esperto agronomo/perito agrario, tenuto conto del regime dei venti e dell'utilizzo di essenze appartenenti alle specie vegetali autoctone esistenti nel territorio comunale. La realizzazione della fascia piantumata intorno alle porcilaie è condizione per il rilascio dei previsti titoli abilitativi per interventi edilizi di restauro, ristrutturazione, ampliamento, nuove costruzioni ecc.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino.

Vengono stabilite fasce di rispetto pari a 100 m per aziende zootecniche con allevamenti di altre differenti tipologie e con capi bestiame superiori al corrispondente UBA 25 così come determinato dalla tabella A dell'allegato della D.G.R. 12-5250/2002.

Vengono stabilite fasce di rispetto pari a 50 m per aziende zootecniche con allevamenti di altre differenti tipologie e con capi bestiame compresi tra 7 e 25 UBA così come determinato dalla tabella A dell'allegato della D.G.R. 12-5250/2002.

Nelle fasce di rispetto delle attività zootecniche non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali, anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore.

#### **43.08** *Altri edifici rurali abbandonati*

Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG, come dimostrato dagli Uffici Comunali, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) il recupero da parte di non imprenditori agricoli a titolo principale ad uso abitativo di edifici abbandonati precedentemente destinati parzialmente a residenza (U1/1) è ammesso purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla manutenzione, al restauro, al risanamento e alla ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:
  - 1) siano corrisposti gli oneri concessori fissati dall'Art. 3 della L. n. 10/1977 e reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Art. 2 della L. n. 122/1989;
  - 2) il recupero totale dei volumi anche per la parte dell'edificio non a destinazione abitativa, previo allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria quando la superficie non residenziale è superiore a quella della funzione abitativa preesistente;
  - 3) il recupero della preesistente funzione abitativa e il recupero, mediante il riuso dei volumi, della superficie non abitativa, fino al 100% della superficie già destinata alla funzione abitativa, laddove l'allacciamento alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria non risultasse possibile;
  - 4) gli edifici privi di volumi non residenziali da recuperare potranno, per particolari e documentate esigenze igieniche e funzionali, essere ampliati nella misura del 20% del volume residenziale esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul previa demolizione di pari volume non residenziale separato esistente, se privo di interesse ambientale e documentario.
- b) gli interventi di ristrutturazione e riuso dei volumi non residenziali, fatto salvo i disposti del punto precedente, potranno portare alla realizzazione di più unità abitative;



- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati con caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola;
- d) gli edifici residenziali abbandonati possono essere altresì utilizzati per attività agrituristiche, pubblici esercizi, alberghiere e sportive, purché siano reperiti gli spazi a parcheggio privato di cui all'Art. 21 della Lur 56/77. Le aree di pertinenza esterne potranno essere utilizzate per la realizzazione di impianti connessi con l'attività purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi;
- e) è ammessa la costruzione di fabbricati accessori ad uso esclusivo a autorimesse private (senza incidere sulla Sul del fabbricato) lungo i confini posteriori e/o laterali purché:
  - la loro altezza esterna massima non superi i 3 m;
  - siano ubicate ad almeno 10 m dai fabbricati principali esistenti sul lotto d'intervento qualora siano fronteggianti le pareti degli edifici di cui sono di pertinenza;
- f) è consentito il recupero ad uso non agricolo delle volumetrie degli edifici a destinazione agricolo-zootecnica, ai sensi del 10° comma dell'Art. 25 della Lur 56/77 e s.m.i., per le destinazioni d'uso di cui alla lettera d), anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 44**

##### **Edifici e aree soggetti a tutela storico-artistica, ambientale e testimoniale**

- 44.01** Il Piano precisa nella Tavola OS1 i vincoli a cui sono soggette le aree e gli edifici di valore storico-artistico, ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, e gli edifici di valore testimoniale. Alle aree ed agli edifici si applicano le disposizioni dell'Art.24 della Lur 56/77.
- 44.02** Gli edifici e le aree possono essere soggetti a vincolo diretto o indiretto. Per detti edifici e ambiti è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni artistici e storici della Regione Piemonte. Gli edifici di proprietà di Enti Pubblici di età superiore ai 70 anni devono essere sottoposti, in caso di intervento, al preventivo parere della stessa Soprintendenza.
- 44.03** Gli interventi su edifici classificati di interesse storico-ambientale o testimoniale documentale non soggetti a specifico vincolo diretto o indiretto ai sensi del D.Lgs 42/04 sono sottoposti al parere della Commissione locale per il paesaggio di cui all'art. 49 comma 7 della L.R.n.56/77 e ss.mm.ii.
- 44.04** Il Piano individua il parco di Villa Incisa quale bene di interesse ambientale-paesaggistico da salvaguardare. All'interno del parco è vietata l'edificazione.

### TITOLO III

## PRESCRIZIONI ATTUATIVE PER LUOGHI ED I TERRITORI DI TRASFORMAZIONE

### Capo I

### Gli ambiti di trasformazione

#### Art. 45

#### Definizione e obiettivi

- 45.01** Per luoghi e territori della trasformazione s'intende quella parte di città di nuovo impianto e riutilizzo strategico, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale e urbano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.
- 45.02** Gli interventi sono finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, la riqualificazione urbana e ambientale, la dotazione e il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici attraverso acquisizioni compensative e a perseguire tali obiettivi quantitativi e qualitativi mediante la modalità attuativa della perequazione urbanistica, di cui agli Artt. 16 e 17.
- 45.03** I luoghi ed i territori di trasformazione si articolano nei seguenti ambiti:
- a) *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani;*
  - b) *Ambiti di trasformazione per nuovi impianti;*
  - c) *Ambiti di trasformazione ambientale;*
  - d) *Ambiti a pianificazione esecutiva già definita.*
- 45.04** Tali componenti sono individuate nelle Tavole OP1a e OP1b.

#### Art. 46

#### Ambiti di trasformazione. Norme generali

- 46.01** Gli Ambiti di trasformazione sono specifici luoghi e territori nei quali il PRG prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche disciplinate dalle presenti norme, relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano.
- 46.02** Tutti gli Ambiti di trasformazione sono soggetti, salvo specifiche diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizza le modalità perequative di cui ai precedenti Artt. 16 e 17.
- 46.03** Negli Ambiti di trasformazione può essere prevista la compresenza, definita come *mix funzionale*, di funzioni diverse, regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia di Ambito; la quota percentuale eccedente quelle minime garantite, definita *quota flessibile*, è assegnata in sede di strumento esecutivo ad una o più delle funzioni previste. Eventuali funzioni incompatibili con le varie tipologie di Ambito sono esplicitamente escluse. In sede di SUE e nella sua attuazione, il comune di Saluggia verificherà la coerenza fra il rispetto delle funzioni ammesse dal PRG e le principali vocazioni funzionali della parte di territorio nelle quali è localizzato l'Ambito di trasformazione e/o dell'Ambito stesso.
- 46.04** La superficie degli Ambiti di trasformazione è così ripartita:
- un'area ACE nella quale va concentrata l'edificazione, definita come *Area di concentrazione edilizia*;

- un'area VE destinata a *Verde privato con valenza ecologica* attrezzata a verde privato;
- un'area VS destinata a *Verde, mobilità, servizi pubblici e d'interesse collettivo nel rispetto dell'art.21 della L.R. 56/77*;
- ACE e VE costituiscono la Superficie fondiaria Sf di cui al precedente Art. 7.02.

**46.05** Nelle schede di intervento costituenti l'Allegato A delle presenti Norme viene specificata, per ogni tipologia di Ambito di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale St della ripartizione funzionale di cui all'Art. 46.04. Analogamente viene specificata per alcuni Ambiti di trasformazione la possibilità di integrare le zone ACE e VE. Tale ripartizione, quantitativamente obbligatoria in tutti i casi, di norma risulta prescrittiva come localizzazione solo per il VS, mentre la ACE e il VE possono essere ridistribuiti.

In tali schede è comunque fatto salvo il rispetto dell'art.21 della L.R.n.56/77 e s.m.i..

**46.06** In sede di SUE, la ripartizione (relativa a VS, ACE e VE) degli Ambiti di trasformazione può essere modificata per esigenze oggettive e comprovate, quali stati di fatto, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche, particolari situazioni ambientali, ecc. La localizzazione del VS nelle Tavole OP1a e OP1b è solo in parte indicata e sono consentite in fase attuativa modifiche del disegno, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard e dei contenuti prestazionali e qualitativi delle Tavole.

**46.07** Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a VS (per l'attuazione di previsioni relative al verde, ai servizi, alla mobilità) e alla viabilità interna alle aree di trasformazione ove già definita nelle Tavole OP1a e OP1b, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nella successiva attuazione degli interventi.

**46.08** Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:

- a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;
- b) gli edifici stralciati non possono essere demoliti e ricostruiti ma esclusivamente sottoposti ad interventi di recupero fino alla REF;
- c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale dell'Ambito interessato.

**46.09** In tutti gli ambiti di trasformazione fatta eccezione per gli *Ambiti di trasformazione ambientale (ATA)*, a partire dalla data di adozione delle presenti Norme fino alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica che accompagna i SUE previsti da ciascun ambito, si applicano integralmente le disposizioni di cui al successivo Art. 67 "Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato".

**46.10** Il progetto dei SUE dovrà prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'uso di fonti energetiche rinnovabili ed al risparmio energetico e dell'acqua potabile, quali: sistemi di teleriscaldamento, sistemi di produzione energetica da fonti rinnovabili e sistemi di recupero e riutilizzo dell'acqua.

#### **Art. 47**

#### **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani**

**47.01** Gli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* riguardano aree, costruite o libere, che il PRG destina a nuovi insediamenti residenziali, commerciali e terziari integrati; tali ambiti si distinguono in:

- *Ambiti di riqualificazione urbana (AR)*
- *Ambiti di trasformazione strategica (ATS)*
- *Ambiti di qualificazione urbanistica (AQ)*

I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani* sono specificate nelle schede dell'Allegato A alle presenti Norme.

#### **Art. 48**

##### **Ambiti di trasformazione per nuovi impianti**

**48.01** Gli *Ambiti di trasformazione per nuovi impianti* riguardano aree libere che il presente Piano destina a nuovi insediamenti; tali ambiti si distinguono in:

- *Ambiti polifunzionali terziari (APT);*
- *Ambiti industriali ed artigianali (AIA);*

I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione per nuovi impianti* sono specificate nelle schede dell'Allegato A alle presenti Norme.

#### **Art. 49**

##### **Ambiti di trasformazione ambientale**

**49.01** Gli *Ambiti di trasformazione ambientale (ATA)* riguardano grandi aree non destinate a funzioni urbane.

In particolare gli ambiti si riferiscono ad aree della piana fluviale oggetto in passato di interventi particolarmente invasivi che il Piano si propone di riportare ad una condizione di completa denuclearizzazione, compatibilità ecologica e paesistico-ambientale.

I parametri e gli indici per le tipologie di *Ambiti di trasformazione ambientale* sono specificate nelle schede dell'Allegato A alle presenti Norme.

#### **Art. 50**

##### **Ambiti a pianificazione esecutiva già definita**

**50.01** Gli *Ambiti a pianificazione esecutiva già definita* riguardano aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi approvati antecedentemente al presente PRG.

**50.02** In tali Ambiti, anche quando non individuati puntualmente nelle Tavole di Piano, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi fino al completamento dei relativi interventi. Alla decadenza degli strumenti urbanistici esecutivi, per gli insediamenti realizzati si applica per omogeneità e coerenza la disciplina per tessuti della città consolidata.

**50.03** Eventuali varianti ai SUE già definiti dovranno rispettare i parametri e gli indici prescritti nelle specifiche schede dell'allegato A alle presenti Norme se ivi presenti ovvero in caso contrario confermare le quantità e i parametri urbanistici disciplinati dai relativi strumenti approvati.

## **TITOLO IV**

### **IL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI**

#### **Capo I**

#### **Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti**

##### **Art. 51**

##### **Articolazione delle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti**

- 51.01** Il Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:
- servizi pubblici o di uso pubblico;
  - servizi privati di uso pubblico;
  - infrastrutture per la mobilità;
  - aree ed impianti tecnologici a rete.
- 51.02** Le componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti sono individuate nelle Tavole IV1, PR2, OP1a, OP1b.

#### **Capo II**

#### **Servizi pubblici o di uso pubblico**

##### **Art. 52**

##### **Servizi pubblici o di uso pubblico. Norme generali**

- 52.01** Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli Artt. 21 e 22 della Lur 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni.
- 52.02** Nelle Tavole PR2, OP1a, OP1b è riportata la definizione relativa alle destinazioni di ciascuna area a servizi.
- 52.03** Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli del presente Capo II.

##### **Art. 53**

##### **Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (Art. 21 Lur 56/1977)**

- 53.01** Le aree destinate al verde ed alle attrezzature, di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica e esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 53.02** I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- *I* – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
  - *V* – Aree per verde pubblico e verde attrezzato;

- *P – Aree per parcheggi pubblici;*
- *A– Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune, attività commerciali ed annonarie pubbliche, ecc.*

**53.03** *I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo*

Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

**53.04** *V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nella realizzazione di dette aree e nel mantenimento di quelle esistenti si dovrà prevedere la messa a dimora di specie vegetali esclusivamente autoctone.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici, ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Sul pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria  $Sf < 1$  ha e a 45 mq per le aree con  $Sf > 1$  ha. Dalla Sul sono escluse le superfici destinate a servizio igienico secondo i minimi di legge.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie destinata a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva e devono essere rispettati gli indici seguenti:

IP = 30% di Sf

A = 40 alberi/ha

Ar = 80 arbusti/ha.

**53.05** *P – Aree per parcheggi pubblici*

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi (secondo le regole definite al comma precedente), punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici, ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con l'utilizzo di essenze arboree autoctone secondo indicazioni che andranno concertate con l'Amministrazione Comunale in modo da garantire una adeguata densità arborea.

**53.06** *A – Aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali ed annonarie pubbliche, ecc.*

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture destinate ad attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico, attrezzature religiose (edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, attrezzature religiose per attività culturali, ricreative, sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.

**53.07** La realizzazione e la gestione di tali aree spettano al Comune o a soggetti privati, pubblici o istituzioni religiose proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

**53.08** In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui

realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

- 53.09** L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinato alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'Art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.
- 53.10** E' possibile, nel rispetto dell'art. 21, comma 4 della Lur 56/77, la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali dei medesimi. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'Art. 45 della Lur 56/1977.
- 53.11** A partire dalla data di adozione delle presenti Norme fino all'esecuzione delle opere previste, per gli usi agricoli in atto, si applicano integralmente le disposizione di cui al successivo Art. 69 "Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato".

#### **Art. 54**

##### **Altre attrezzature di interesse generale**

- 54.01** La ripartizione tra le diverse attrezzature riportata nelle Tavole PR2, OP1a, OP1b può essere modificata con deliberazione del Consiglio comunale.  
L'ambito normativo relativo ad edifici ed aree destinati ad attrezzature di interesse generale non è soggetto a parametri di intervento. Le opere sono da valutarsi in relazione alle specifiche esigenze di funzionalità delle singole attrezzature.
- 54.02** Le nuove aree con finalità pubbliche sono reperite per cessione compensativa (perequazione) negli ambiti di trasformazione, per esproprio, per acquisto bonario o convenzione all'uso pubblico nelle altre zone del territorio. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico o di interesse collettivo dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 54.03** Le attrezzature di interesse generale sono così articolate:
- *Sedi amministrative di società pubbliche*
  - *Attrezzature per lo spettacolo di massa*
  - *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*
  - *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*
  - *Cimiteri*
  - *Attrezzature connesse all'uso dei trasporti pubblici*
- Le fasce di rispetto cimiteriali hanno estensione pari a 200 m, ancorchè diversamente individuate nelle tavole di PRGC, e sono normate dall'art. 28 della l.166/2002 e dalla L.R. 56/77 all'art. 27 commi 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies.
- 54.04** Gli impianti tecnologici sono così articolati:
- *Attrezzature tecnologiche (sedi, depositi e impianti di servizi o Aziende municipali o ENEL, centrali termoelettriche, ecc.)*
  - *Acquedotto*
  - *Depuratore*

- *Peso pubblico*
- *Impianto di trasformazione dell'energia elettrica*

## **Capo III**

### **Servizi privati di uso pubblico**

#### **Art. 55**

#### **Servizi privati di uso pubblico. Norme generali**

- 55.01** Comprendono tutte le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di uso pubblico non comprese nel precedente Capo.
- 55.02** Le specifiche destinazioni saranno riportate nelle planimetrie definitive di PRG con apposite simbologie.

#### **Art. 56**

#### **Servizi e attrezzature private**

- 56.01** Queste zone riguardano servizi privati quali: attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali, associative, culturali, ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.
- 56.02** *Attrezzature sanitarie e assistenziali*  
In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 1,50 \text{ mq/mq}$
  - $IP = 25 \%$
  - $P1 = 1 \text{ mq}/3,5 \text{ mq Sul}$
  - $P2 = 1 \text{ mq}/2,5 \text{ mq Sul}$
  - $A = 40 \text{ alberi/ha}$
  - $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$
- 56.03** *Attrezzature scolastiche, associative, culturali e ricreative*  
In queste zone il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$  (per nuova edificazione)
  - $Sul = Sul \text{ esistente} + 20\%$
  - $IP = 25\% \text{ di } S_f$
  - $P2 = 1 \text{ mq}/2,5 \text{ mq SUL}$
  - $A = 40 \text{ alberi/ha}$
  - $Ar = 80 \text{ arbusti/ha}$

## **Capo IV**

### **Infrastrutture per la mobilità**

Valgono le indicazioni cartografiche di cui alle Tavv.IV1, IV2, OP1a ed OP1b

#### **Art. 57**

#### **Infrastrutture ferroviarie**

- 57.01** Sono spazi destinati alle infrastrutture ed impianti ferroviari che generano la relativa fascia di rispetto, all'interno della quale sarà realizzata l'ambientazione delle infrastrutture nei confronti del territorio extraurbano circostante.



- 57.02** Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le norme vigenti in materia e, in particolare, quanto definito dagli Artt. 49 e 60 del DPR 753 dell'11.07.1980 (mt 30) e al 4° comma dell'Art. 27 della Lur 56/77.

## **Art. 58**

### **Infrastrutture viabilistiche**

- 58.01** Comprendono le sedi stradali, anche localizzate all'interno degli Strumenti urbanistici esecutivi, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e le piste ciclabili; generano le fasce di rispetto di cui alla normativa nazionale e regionale vigente ed a quella del PRG, all'interno delle quali potrà essere realizzata parte dell'ambientazione delle infrastrutture nei confronti dei tessuti urbanizzati e del territorio extraurbano circostante. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che detto spostamento sia contenuto all'interno di aree pubbliche o delle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi le possibilità edificatorie preesistenti.
- 58.02** Le strade disegnate nelle tavole di piano come strade in progetto hanno una larghezza pari a m 10,50 (marciapiedi compresi). Le altre strade che i S.U.E con destinazione residenziale prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 9,50 (marciapiedi compresi). Le strade che i S.U.E con destinazione produttiva prevedono di dismettere al comune non possono avere larghezza inferiore a m 10,50 (marciapiedi compresi). Il comune può comunque richiedere diverse sezioni stradali, ma non inferiori a quelle sopra indicate, per esigenze di pubblica utilità (raccordo viabilità esistente, realizzazione di percorsi non veicolari, maggiore importanza dell'asse stradale, ecc.).
- 58.03** Nel progetto delle OOUU in attuazione dei S.U.E. è necessario prevedere la segnaletica orizzontale e verticale delle strade e le isole ecologiche. La loro localizzazione, il numero e l'inserimento ambientale deve essere concordato con gli uffici comunali.
- 58.04** Le fasce di rispetto sono evidenziate nelle Tavole IV1, OP1a, OP1b; tali fasce, sia nel centro abitato che fuori da esso, potranno variare in funzione delle effettive caratteristiche tecniche e funzionali assunte dalla nuova viabilità in sede di progetto esecutivo e comunque nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 commi 1, 2, 3 della L.R. 56/77.  
Nelle fasce, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica.  
Per gli edifici esistenti collocati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume sono ammessi previo atto d'obbligo che accerta in sede di eventuale esproprio il non riconoscimento per l'indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.
- 58.05** Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo Art. 59, ove il PRG preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con altra zona, tale parte sovrapposta è per intero computabile ai fini edificatori.
- 58.06** Nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato, come definite dalla normativa vigente, è inoltre consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori (uso U5/3).

Nel caso in cui l'area degli impianti per la distribuzione del carburante ed i relativi accessori ricada all'interno delle fasce di ambientazione stradale e ferroviaria di cui al successivo Art. 59, la realizzazione di tali impianti ed attrezzature è condizionata alla realizzazione di una quantità equivalente (anche dal punto di vista funzionale e di mitigazione degli impatti) di area di ambientazione, che dovrà essere realizzata in adiacenza al perimetro degli impianti.

- 58.07** Qualora la fascia di rispetto stradale interessi una zona edificabile di PRG, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.
- 58.08** All'interno del centro abitato, per le strade di larghezza inferiore a metri 6, la distanza di una nuova recinzione dalla mezzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 3, per le strade con ampiezza da metri 6 a metri 8 compresi la distanza di una nuova recinzione dalla mezzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 5, per le strade con ampiezza superiore a metri 8 la distanza di una nuova recinzione dalla mezzeria della carreggiata non dovrà essere inferiore a metri 6.  
In deroga all'interno di tali fasce è consentito l'allineamento con il filo delle recinzioni esistenti fermo restando che nei casi di diversi fili esistenti viene considerato quello a maggior distanza dalla mezzeria stradale.
- 58.09** Ai sensi del DPR 16.12.1996, n. 495, per motivi di sicurezza della circolazione, fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta e/o recinzioni, risultano pari a metri 3 per le strade di tipo C (extraurbana secondaria) ed F (locale).

#### **Art. 59**

##### **Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria**

- 59.01** Al fine della qualificazione del paesaggio e dell'abbattimento dell'inquinamento chimico ed acustico dovuto al traffico motorizzato, prevalentemente lungo i tratti della rete principale stradale ed in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel territorio extraurbano, il PRG individua una zona, in tutto o in parte compresa nelle fasce di rispetto di cui al precedente Artt. 57 e 58, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.
- 59.02** Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali.  
Le fasce di ambientazione sono individuate nelle Tavole PR1a, PR1b, OP1a, OP1b.
- 59.03** Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:
- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle alberature con esemplari della stessa specie o di specie affine ed autoctona;

- la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e, in ogni caso, mediante l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone;
- la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno essere attrezzate indicativamente con essenza latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive e, in ogni caso, mediante l'impiego esclusivo di specie vegetali autoctone; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- l'installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle aree precedenti; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti.

**59.04** Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali e ferroviarie o nei progetti di intervento su quelle esistenti le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma 58.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA) da predisporre contestualmente alle fasi di progettazione dell'opera. Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione. Fatto salvo il caso di evidente e motivata impossibilità, da esporsi esaurientemente all'interno del PIA, dovranno essere garantiti gli indici ecologici  $A = 100$  alberi/ha e  $Ar = 200$  arbusti/ha.

**59.05** Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

## **Art. 60**

### **Impianti ed attrezzature per la mobilità**

**60.01** Comprendono alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città.

**60.02** *Stazioni di rifornimento carburanti*

Gli impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori dovranno rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia, le prescrizioni di cui al precedente Art. 60, nonché le seguenti prescrizioni:

- $H_{max}$  del fabbricato = mt. 4,00
  - $H_{max}$  delle pensiline = mt. 5,00
  - $U_f = 0,10$  mq/mq
  - $RC = 0,30$  mq/mq (comprensivo di tettoie, pensiline, autolavaggio, depositi, locali commerciali, ecc.)
  - $IP = 25$  %.
- In ogni caso occorre garantire:
- $A = 100$ /ha
  - $Ar = 200$ /ha.

Le costruzioni dovranno insistere nella fascia di rispetto della viabilità, mentre ai fini del calcolo della Uf verrà presa in considerazione tutta la superficie del lotto in proprietà.

#### **Art. 61**

##### **Piste ciclabili ed itinerari storici**

- 61.01** Nell'area urbana, ed in particolare negli insediamenti consolidati, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi di cui al precedente Art. 52.
- 61.02** Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.
- 61.03** Nella Tavola IV1 sono individuati i tracciati della viabilità storica ed i percorsi storico-paesaggistici del territorio comunale, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).  
Nella tavola OS2 sono individuati i percorsi veicolari, ciclabili e pedonali che consentono di effettuare itinerari paesaggistico-ambientali sul territorio comunale. I tracciati ed i percorsi devono essere salvaguardati da parte delle proprietà fondiarie interessate prevedendone la manutenzione e garantendone la percorribilità e con il mantenimento della vegetazione esistente ai lati strada.

### **Capo V**

#### **Aree e impianti tecnologici a rete**

**Valgono le indicazioni cartografiche di cui alle Tavv.IV1, IV2, OP1a ed OP1b**

#### **Art. 62**

##### **Reti energetiche**

- 62.01** Per gli elettrodotti valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n.36, D.M. 29/05/2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n.19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.  
Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art.4 , comma 1, lettera h della legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastici, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore.

#### **Art. 63**

##### **Reti e sistemi del servizio idrico**

- 63.01** Nelle Tavole IV1, OP1a, OP1b sono individuate le aree per l'impianto di depurazione e le relative fasce di rispetto assoluto. Nelle zone di rispetto degli impianti di depurazione:  
- in sede di definizione degli strumenti urbanistici o in sede di rilascio del permesso di costruire è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di edificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione delle acque reflue urbane. Di

regola la larghezza di tale fascia non è inferiore a 100 m, misurati in linea d'aria dalla recinzione dell'impianto.

-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 punto precedente; in tal caso il progetto dell'impianto è integrato da uno studio di dettaglio dei motivi, dei criteri e delle condizioni che ne hanno determinato l'ubicazione nonché delle eventuali mitigazioni o delle opere compensative previste.

**63.02** Per ottimizzare la gestione dei sistemi di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque di pioggia, la rete fognaria deve essere di norma separata dalla rete delle acque meteoriche, a meno che motivazioni tecniche o economiche rendano impraticabile la realizzazione di reti separate. La realizzazione di reti miste dovrà essere preventivamente approvata dall'Ente gestore del servizio idrico integrato.

**63.03** A decorrere dall'entrata in vigore del PRG, fino all'eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla L. 319/76 e alla L. 36/94, gli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, sono subordinati alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere (il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico) ed alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ovunque possibile, il recapito finale delle acque bianche entro la fognatura comunale.

**63.04** *Pozzi acquedottistici*

Nella Tavola IV1 è indicata la localizzazione dei pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale e dei comuni del Monferrato.

Per i pozzi che alimentano la rete acquedottistica comunale in assenza dell'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili tramite specifico provvedimento da parte della Regione ai sensi del regolamento regionale 15/R/2006, le stesse aree restano definite con il criterio geometrico stabilito dall'art.94 del d.lgs. 152/2006.

Tali aree di salvaguardia sono distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto:

- zona di tutela assoluta, corrispondente ad una circonferenza di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione;

-zona di rispetto, corrispondente ad una circonferenza di 200 metri, con centro nel punto di captazione.

Fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla predetta normativa statale, ai fini della tutela della risorsa idrica captata ai sensi del regolamento regionale 15/R/2006, nelle predette aree non sono ammessi nuovi insediamenti e usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa.

La revisione delle aree di salvaguardia può essere predisposta solo successivamente all'approvazione dell'Autorità regionale competente come previsto dal citato regolamento 15/R/2006.

Nella Tavola IV1 viene individuato il limite di proprietà del campo pozzi dell'acquedotto del Monferrato nel quale sono ammissibili interventi edilizi ed infrastrutturali funzionali alle captazioni idriche e sono riportate le aree di salvaguardia specifiche stabilite con provvedimento della Regione Piemonte: Determinazione n.335 del 21/07/2017 Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio settore 1604A.

**Art. 64**

**Reti per il trasporto dell'energia, impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile**

- 64.01** Gli impianti radioelettrici devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DPCM 08/07/2003.

**Art. 65**

**Impianti di illuminazione**

- 65.01** Tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, dovranno contenere tutti gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
- 65.02** Le pratiche edilizie relative a interventi di ristrutturazione o nuova costruzione potranno contenere su richiesta del Comune di Saluggia il progetto degli impianti di illuminazione esterna da realizzarsi in conformità alle prescrizioni di cui alla legge n. 46/90.

## TITOLO V SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

### Capo I I luoghi dell'agricoltura

#### Art. 66 Norme generali

- 66.01** I Territori agricoli comprendono le zone relative ai *Terreni agricoli*, ed ai *Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato*.
- 66.02** In tutti i Territori agricoli, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come terreni o Territori agricoli di qualunque tipo.
- 66.03** Nei Territori agricoli, ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale e delle risorgive.
- 66.04** Per l'applicazione delle Norme dei Territori agricoli si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione attestata la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie Sul, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti Norme. La realizzazione degli impianti con destinazione d'uso U6/4 sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
- 66.05** Nei Territori agricoli, il rilascio della concessione per nuovi fabbricati di abitazione e per interventi con aumenti di Sul ad uso abitativo U6/1 è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del conduttore agricolo, ex Ln 153/75 e Lr 63/78, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo (uso U6/1).
- 66.07** Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo. L'amministrazione Comunale può ammettere l'intervento con riduzione della distanza dalla strada fino all'allineamento sul fronte della stessa nei casi in cui ciò non arrechi pregiudizio all'ampliamento della strada esistente o prevista dal Piano.
- 66.08** In tutti i Territori agricoli è sempre ammesso, compatibilmente con la disciplina di zona sugli interventi edilizi, l'uso U6/5 - Strutture agrituristiche, come disciplinato dalle norme vigenti in materia.
- 66.09** In tutti i Territori agricoli sono sottoposti a tutela i filari di alberi lungo la viabilità campestre.

**Art. 67**  
**Terreni agricoli (normali)**

**67.01** Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della Lur 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di PRG. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso procedure di cui agli Artt. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con DPR 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola i terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es: depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7 Art. 17 della Lur 56/77 e s.m.

**67.02** I *Terreni agricoli* comprendono i suoli agricoli individuati nelle Tavole PR1a, PR1b, OP1a, OP1b non diversamente definiti dalle presenti Norme e non rientranti tra quelli normati al successivo Art. 68. Tali suoli sono destinati all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura.

**67.03** In queste zone, le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi commi, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola.

Il permesso di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, è rilasciato unicamente a:

- imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito all'Art. 1 del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'Art. 2 della legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto;
- soggetti di cui al 3° e 4° comma, Art. 25 Lur 56/77 e s.m.i. in relazione alle relative limitazioni.

Ai soggetti privati possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriali in agricoltura, intendono realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori, quali magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos.

Le nuove costruzioni possono avere le seguenti destinazioni:

- a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali.  
Uso corrispondente = U6/1.
- b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali: fienili, depositi, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole ed essiccatoi.  
Uso corrispondente = U6/2.
- c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli, ovvero strutture adibite alla prima



trasformazione, alla manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio ed all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine e frigoriferi, nonché le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.

Usò corrispondente = U6/3.

- d) gli impianti zootecnici intensivi, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili dall'azienda o producibili in misura inferiore al 25% del totale (in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.

Usò corrispondente = U6/4.

- e) gli edifici e gli impianti florovivaisti, ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso - dei prodotti, nonché i servizi connessi a tale attività.

Usò corrispondente = U6/6.

**67.04** Non è ammessa la collocazione né di nuove abitazioni (U6/1), né di nuove attrezzature (U6/2, U6/3 e U6/4), se non nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale approvato e finanziato ai sensi della vigente legislazione di settore.

**67.05** *Indici urbanistici - ecologici:*

- a) Abitazioni agricole (U6/1)

Con riferimento all'insieme dei terreni dell'azienda ricadenti nel Comune di Saluggia e/o nei Comuni contermini entro la distanza massima di 3 km, comprensivi di quelli variamente classificati come edificabili nelle presenti Norme:

- H max = 7,50 m
- distanza dagli impianti di cui agli Usi U6/3 e U6/4 > 20 m
- lotto minimo di intervento = 10.000 mq (in proprietà)
- gli indici di  $U_f$  per le abitazioni agricole, ai sensi del 12° e 18° comma dell'Art. 25 della Lur 56/1977, sono:
  - $U_f = 200$  mq/ha per colture protette in serre fisse;
  - $U_f = 170$  mq/ha per colture orticole o floricole specializzate;
  - $U_f = 100$  mq/ha per colture legnose specializzate;
  - $U_f = 70$  mq/ha per terreni a seminativo e a prato;
  - $U_f = 30$  mq/ha per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno.

Tale possibilità edificatoria può essere espletata da ciascun soggetto avente i requisiti una sola volta e per una sola abitazione entro il limite di 0,17 mq/mq, con riferimento al fondo su cui insiste l'edificio, e per una  $S_{ul}$  massima complessiva di 500 mq.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola saluggese.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di  $S_{ul}$  e fino al conseguimento di una superficie unitaria complessiva non superiore a 200 mq di  $S_{ul}$ , indipendente dalla applicazione dei suddetti indici.

- b) Impianti ed attrezzature per la produzione agricola (U6/2, U6/3, U6/4)

- H max = 7,50 m

- distanza dai confini di proprietà e di zona > 5 m per U6/2 e U6/3; per U6/4 valgono le normative igienico sanitarie di settore
- $U_f = 130 \text{ mq/ha}$
- $U_s = 100 \text{ mq/ha}$

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% di Sul per U6/2 e U6/3 e del 10% di Sul per U6/4 ed un'altezza massima per la destinazione U6/2 pari a quella massima esistente.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola saluggese.

Le attività zootecniche di nuovo impianto sono sottoposte a periodici controlli da parte dell'Autorità sanitaria finalizzati, in particolare, all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e smaltimento, con speciale attenzione alle porcilaie.

Le nuove aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino debbono essere realizzate ad una distanza superiore a 500 metri dal perimetro del centro urbano così come definito nella tavola OP2.

Le nuove porcilaie devono disporre di una fascia di rispetto.

Le fasce di rispetto intorno alle porcilaie esistenti sono determinate in 150 m. All'interno di queste fasce deve essere realizzata una piantumazione fitta e di alto fusto, con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale, secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute in uno studio preliminare, redatto da un esperto agronomo/perito agrario, tenuto conto del regime dei venti e dell'utilizzo di essenze appartenenti alle specie vegetali autoctone esistenti nel territorio comunale.

La previsione di realizzazione della fascia piantumata intorno alle porcilaie, (come sopra descritta) è condizione per il rilascio dei previsti titoli abilitativi per interventi edilizi di restauro, ristrutturazione, ampliamento, nuove costruzioni, ecc.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per aziende zootecniche superiori a 25 capi di suino.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altre differenti tipologie vengono stabilite fasce di rispetto pari a 100 m nel caso superiore un numero di capi bestiame superiore al corrispondente UBA 25 e pari a 50 m con capi bestiame compresi tra 7 e 25 UBA così come determinato dalla tabella A dell'allegato della D.G.R. 12-5250/2002.

In tutte le fasce di rispetto delle attività zootecniche non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali, anche di tipo rurale, salvo quello del conduttore.

c) Impianti e strutture florovivaistiche (U6/6)

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$  con un massimo di Sul di 10.000 mq
- $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti alla data di adozione del presente PRG in qualunque ambito territoriale essi siano inseriti.

**67.06** La realizzazione delle recinzioni in area agricola dovrà essere predisposta nel rispetto della tradizione locale e richiamando le disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale (Art. 26, 4° comma e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DL 3 aprile 1992 n. 285, modificato dal DL 1 settembre 1993 Art. 26, 4° comma e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di

esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena. In fregio ai cavi irrigui gestiti da terzi, le recinzioni dovranno essere realizzate a mt. 3,50 dalla sponda del cavo garantendo, comunque, l'accesso da parte dei mezzi meccanici del gestore per qualsiasi tipo di manutenzione del cavo irriguo. In particolari casi si dimostri l'impossibilità di un diverso intervento le recinzioni potranno essere realizzate a filo sponda secondo le specifiche tecniche dettate dal gestore del cavo e dimostrando che il gestore ha comunque accesso alla restante parte del cavo.

#### **Art. 68**

##### **Terreni agricoli di salvaguardia dell'edificato**

- 68.01** Costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediati ed i territori agricoli. Svolgono una funzione duplice di tutela: dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana.
- 68.02** In tali zone sono vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia, da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola.
- 68.03** Per le abitazioni e le attrezzature agricole esistenti (usi U6/1, U6/2, U6/3) si applicano i disposti del precedente Art. 67.05 limitatamente alla disciplina degli insediamenti esistenti e con l'esclusione delle attività di allevamento zootecnico (uso U6/4), per le quali sono consentiti interventi di sola manutenzione ordinaria e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto. Per gli impianti e strutture florovivaistiche (uso U6/6) la disciplina è quella indicata al precedente Art. 67.04 punto c) ma con  $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$ .
- 68.04** E' consentita la costruzione di piccoli capanni per esclusivo ricovero di attrezzi per la suddetta attività. Tali capanni dovranno essere costruiti con materiali ecocompatibili (normalmente legno), essere armonizzati ed inseriti il più possibile nel paesaggio circostante, avere altezza inferiore a 2,50 m alla linea di gronda e una superficie massima di 10 mq, con superficie minima di intervento di 150 mq. L'autorizzazione alla realizzazione dei capanni potrà essere rilasciata solo previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività.
- 68.05** In tali zone è vietato l'uso di fitofarmaci e pesticidi chimici nelle attività colturali, per le quali è inoltre posto il divieto di fare uso della sommersione.

#### **Art. 69**

##### **Aree soggette a tutela ambientale**

- 69.01** Il Piano individua le aree di salvaguardia dei fontanili alle quali si applica l'art. 25.02, le aree umide alle quali si applica l'art. 25.03 e le aree di rinaturalizzazione dei canali irrigui alle quali si applica l'art. 25.4 delle presenti Norme.
- 69-02** Il piano individua terreni rinaturalizzati. In tali ambiti le aree boscate e la vegetazione ripariale dovranno essere conservate, potenziate e riqualificate attraverso appropriati interventi finalizzati ad assicurare condizioni ottimali all'assetto vegetazionale del territorio raggiungibile mediante la piantumazione di boschi e fitoassociazioni naturaliformi e la ricreazione di biotopi tipici della piana fluviale.

- 69.03** Il Piano individua le aree facenti parte del sistema Comunitario delle aree protette Rete Natura2000 - il Sito di tipo B "Mulino vecchio (fascia fluviale del Po)" IT1110050 ed il Sito di tipo C "Isolotto del Ritano (Dora Baltea)" IT1120013 - nonché le aree protette ai sensi della L.R. 29 giugno 2009, N.19, e s.m. e i. - la "Riserva naturale regionale del Mulino Vecchio" e la "Riserva naturale regionale dell'Isolotto del Ritano" -. Il soggetto deputato alla loro gestione è individuato nell'Ente di gestione delle aree protette del Po e della Collina torinese, ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 29 giugno 2009, N.19, così come modificato dall'Art. 8 della L.R. 3 agosto 2011, N.16.

Ogni trasformazione urbanistica prevista e consentita dai relativi Piani d'Area, soggetta a concessione od urbanizzazione, è subordinata al preventivo parere dell'Ente di gestione. Inoltre, nell'area ricompresa all'interno dei Siti della Rete Natura2000 si applica il regime di protezione previsto dalla Direttiva 'Habitat' 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, recepita dalla legislazione nazionale con il D.P.R. 357/97, modificato e integrato dal D.P.R. 120/2003.

Il Piano individua altresì le aree soggette al Piano d'area della fascia fluviale del Po - Area stralcio della Dora Baltea fino all'approvazione del Piano Naturalistico ai sensi dell'art. 27 della L.R. 29 giugno 2009, N.19, e s.m. e i.

- 69.04** Tutti gli interventi che possono avere un'incidenza significativa sugli habitat e gli ecosistemi tutelati dai Siti di Importanza Comunitaria IT1110050 e IT1120013 devono rispettare le "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 del Piemonte" D.G.R. n. 54-7409 del 7 aprile 2014.

#### **Art. 70**

#### **Aree soggette a tutela idrogeologica**

- 70.01** Il piano individua le aree soggette a rischio idrogeologico.

Come previsto dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e dalla Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, sulla base dei dati complessivi emersi dalla verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica e privilegiando il criterio geomorfologico ritenuto maggiormente cautelativo, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti Classi di pericolosità geomorfologica:

**Classe I: aree a scarsa pericolosità geomorfologica**

Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche. Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C.(D-M- 14/01/2008)

**Classe II: aree a moderata pericolosità geomorfologica**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici attuabili a livello locale.

Aree situate nella fascia di transizione tra il limite esterno di fascia C del PAI e l'altipiano retrostante, comprendenti parte della scarpata principale in sinistra idrografica della Dora Baltea o prossime ad essa. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008.

**Classe III: aree ad elevata pericolosità geomorfologica**

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne

l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

**Classe IIIa: aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni ad uso agricolo**

**Sottoclasse III a1:** aree potenzialmente soggette alla dinamica Dora Baltea: i settori interessati dalle fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli art. 29 e art. 30 delle NdA del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dalla DGR 18-255 del 09/12/2015.

Per le attività agricole esistenti, ad esclusione degli ambiti di dissesto, ed in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole connessi alla conduzione aziendale. Previa fattibilità (estesa anche all'eventuale via d'accesso) accertata da indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche ai sensi delle norme vigenti, la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Le recinzioni e le opere relative a nuove costruzioni di fabbricati non dovranno costituire ostacolo al deflusso delle acque né limitare significativamente la capacità d'invaso delle aree inondabili.

Per gli edifici sparsi non rurali, risultando compresi nella fascia B e /o nella fascia A del PAI, sono ammessi solo interventi di demolizione senza ricostruzione, mentre per gli insediamenti rurali è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria; qualora fattibili sul piano tecnico e previa esecuzione di studio di compatibilità geomorfologica che definisca le condizioni di pericolosità e rischio e prescriva gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, saranno ammessi eventuali ampliamenti funzionali e ristrutturazioni purché non comportanti incrementi del carico antropico.

La realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, se non altrimenti localizzabili, saranno consentiti previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

**Classe IIIb: aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia**

**Sottoclasse III b generica:** porzioni di territorio urbanizzate nella quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico. L'ambito all'interno della fascia B del PAI è invece soggetto alle disposizioni dell'art. 30 delle NdA del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. all'art. 48 della L.R. 3/2013.

In tali aree le previsioni urbanistiche sono subordinate all'attuazione delle opere di riassetto territoriale ed al loro collaudo. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e, pertanto non sono ammissibili nuove edificazioni.

**Sottoclasse III b2:** l'utilizzo degli ambiti a tergo del limite della fascia B del PAI è condizionato al rispetto di quanto contenuto nello studio (approvato con D.C.C.n.37 del 23.10.2015) denominato "Analisi idrodinamica e valutazione del rischio idraulico nel tratto di territorio del Comune di Saluggia compreso tra il rilevato ferroviario e il Canale Cavour", che è da intendersi integralmente richiamato come prescrizione di tale classe. Lo stesso costituisce documentazione tecnica di riferimento da utilizzare in fase di attuazione del PRG, anche in relazione ai contenuti della nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n.7/Lap. Le analisi di pericolosità e le

valutazioni di rischio contenute nello studio di cui sopra sono da ritenersi conformi ai criteri tecnici individuati dalla D.G.R.n.64-7417 del 7 aprile 2014 per la valutazione del rischio dei territori di fascia C posti a tergo del limite di progetto della fascia B e possono, (punti 7.6 e 7.10) definirsi in accordo ai contenuti della DGR 2-11830 del 28.07.2009.

L'ambito compreso tra il limite della fascia A e la fascia B del PAI è invece soggetto alle disposizioni dell'art.30 della N.d.A. del PAI.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.48 della L.R.3/2013 e s.m.i.

**Sottoclasse III b3:** aree comprese nella fascia B del PAI nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio edificato esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; sono pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti. Sino alla realizzazione degli interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

**70.02** Gli interventi di mitigazione del rischio idraulico ammissibili devono essere coerenti con quanto previsto dalla pianificazione del bacino. Le norme d'uso dei suoli relative alle fasce fluviali vigenti, di cui al titolo II delle NdA del PAI, sono cogenti e non derogabili, salvo quanto previsto dalle deliberazioni n. 75/2001 e n. 15/2003, rispettivamente del Segretario generale e del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Si ricorda, inoltre che le aree di inondazione nonché gli elementi di criticità ed a rischio idraulico individuati dovranno essere inserite nel Piano di protezione civile comunale.

**70.03** La realizzazione di impianti di smaltimento liquami nel suolo e sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni della D.C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 (G.U.N.48 del 21/02/1977) e dei disposti di cui al D. Lgs. 152/2006.

**70.04** La fascia di rispetto ex art.29 L.R.n.56/77 si applica a partire dal piede dell'argine o della sponda naturale. Gli ambiti interessati da tale applicazione sono i seguenti:

- lungo i canali Cavour, De Pretis e Farini per un'ampiezza di 150 m per sponda;
- lungo il Canale del Rotto, il Naviglietto, la Roggia Camera per un'ampiezza di 50 m;
- per la restante rete riportante tale fascia in carta per un'ampiezza di 25 m.

All'interno della fascia non sono ammessi nuovi interventi edilizi. Nel dettaglio, si applica quanto previsto dalla sottoclasse IIIa nelle aree non edificate, mentre per le aree edificate indicate con la sottoclasse IIIb2, si applicano le norme previste da tale sottoclasse. Ai fini dell'attuazione di quanto prevede la sottoclasse IIIb2, inoltre, dovrà essere prodotta, nell'ambito del corso d'acqua artificiale interessato dalla previsione urbanistica, la seguente documentazione:

- una valutazione in ordine alla funzionalità del medesimo, così come previsto al punto 1.5 dell'Allegato A, Parte II, alla D.G.R.n.64-1417 del 07/04/2014, che contenga una descrizione delle caratteristiche del corso d'acqua, un censimento delle opere di regolazione eventualmente presenti e una relazione in merito alla gestione dello stesso, verificando in particolare se assolve un compito esclusivamente di tipo irriguo, oppure se possa diventare collettore delle acque di piena, al pari dei corsi d'acqua naturali;

- specifiche verifiche idrauliche in corrispondenza di eventuali opere di attraversamento, atte a valutare l' idoneità dei manufatti a smaltire, con adeguato franco idraulico, le portate di massima piena.

Nell'ambito della fascia di rispetto di 25 m ex art.29 L.R.56/77, così come modificato dalla L.R.3/13 vale comunque il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dalla sponda, ai sensi dell'art.133 del R.D. 368/1904 e dell'art.96 del R.D.523/1904 in caso di presenza di corsi d'acqua naturali.

## **Art. 71**

### **Aspetti prescrittivi delle aree soggette a tutela idrogeologica**

**71.01** Per ciascuna classe di pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica si propongono le prescrizioni di carattere generale formulate sulla base delle valutazioni condotte e tenendo conto delle prioritarie esigenze di tutela della pubblica incolumità e di salvaguardia del territorio.

Pertanto, l'ammissibilità di qualsiasi intervento dovrà essere subordinata al rispetto delle indicazioni che nel seguito vengono raggruppate per le tematiche: *Reticolo idrografico, Locali interrati e P.A.I.*

Le specifiche norme relative alla tutela idrogeologica delle aree oggetto di nuova edificazione sono contenute nell'elaborato OP3a.

**71.02** Reticolato idrografico

Gli interventi di manutenzione sul reticolato idrografico, naturale o artificiale, pubblico o privato, devono essere attuati da soggetti preposti chiaramente individuati.

E' fatto divieto assoluto di intubamento di tutti i corsi d'acqua, demaniali e non, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'Art. 41 del D.Lgs. 152/1999 e dall'Art. 21 delle Norme di Attuazione del P.A.I. e l'interramento delle teste dei fontanili.

Devono essere rispettate tutte le prescrizioni contenute al punto 3.10 della Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP estese a tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati. In particolare, gli attraversamenti degli alvei in corrispondenza dell'accesso ad insediamenti di qualsiasi tipo devono essere sempre realizzati "a rive piene" mediante solette oppure griglie carrabili. Quelli incubati già esistenti devono essere normalmente sottoposti a manutenzione finalizzata al mantenimento della loro pervietà.

In occasione di interventi aventi per oggetto l'alveo e/o le sponde del corso d'acqua sul quale insistono, essi devono essere attentamente verificati sotto il profilo della compatibilità idraulica e, se necessario, devono essere strutturalmente adeguati "a rive piene". Gli alvei non dovranno subire restringimenti e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei tratti incubati degli stessi. Questi ultimi dovranno, per quanto possibile, essere strutturalmente adeguati privilegiando il ripristino delle sezioni di deflusso a cielo libero oppure, in alternativa, la copertura con griglie. Non è ammessa la posa in alveo, anche parziale, di condotte di linee elettriche, fognarie, idriche, di gas, di telecomunicazioni, ecc. che ne limitino la sezione.

Sono previsti interventi di riassetto territoriale finalizzati a creare temporanee vie di deflusso al ruscellamento diffuso ed incontrollato e che consistono nell'individuazione cartografica di aree da destinarsi alla comunicazione dei deflussi provenienti dalle vie di drenaggio e raccolta delle acque superficiali.

Sotto il profilo dell'uso del suolo deve essere attuata l'osservanza di quanto previsto dall'Art. 29 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Per quanto riguarda i canali principali e le fontane individuati nella Tavola IV2 si prescrive che:

- le nuove edificazioni rispettino la distanza indicata al punto 70.04 per i canali e le rogge e quella di 100 m per le fontane;
- la fascia di rispetto come sopra delimitata sia esclusivamente adibita: a verde ornamentale o coltivo, a parcheggio, a viabilità spondale o a strutture pertinenziali;

#### **71.03 Locali interrati**

Nella **Classi I**, sotto il profilo della presenza della falda idrica superficiale, la realizzazione dei locali interrati è di norma consentita. Tuttavia, qualora siano previsti interventi di entità tale da interessare potenzialmente il suo livello di massima escursione, questo dovrà essere adeguatamente verificato e documentato; da esso dovrà comunque essere mantenuto il franco di almeno 0,50 m.

Nella Classe II di pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica la realizzazione di locali interrati è di norma sconsigliata. L'intervento è ammissibile a condizione che: sia realmente motivato il suo carattere di indispensabile funzionalità e di non diversa localizzazione, sia dimostrata l'esclusiva origine antropica dei fenomeni presenti, l'azione delle acque presenti caratteri di bassa energia ed il raggiungimento di altezze di pochi centimetri, il rischio di inondabilità sia eliminabile attraverso la realizzazione di programmi manutentivi e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, senza comportare effetti negativi sulle aree limitrofe e condizionamenti della loro capacità edificatoria.

Nella **classe III** la realizzazione di locali interrati non è ammessa.

#### **71.04 P.A.I. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

Devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del P.A.I. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - in quanto normativa sovraordinata, ed in particolare devono essere rigorosamente rispettati i disposti di cui agli Artt. 28, 29, 30 e 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

## **Capo II Qualità ambientale**

### **Art. 72**

#### **Inquinamento acustico**

**72.01** Per quanto riguarda l'inquinamento acustico la normativa di riferimento è la Legge 26.10.1995 n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e s.m.i. Gli interventi dovranno adeguarsi a quanto previsto per le classi acustiche di appartenenza.

**72.02** Il Piano di Classificazione Acustica stabilisce per ogni porzione del territorio comunale i livelli di inquinamento acustico ritenuti compatibili con la destinazione d'uso e con le attività umane in essa svolte attraverso l'assegnazione di una delle classi acustiche di seguito riportate.

**72.03** *Aree particolarmente protette - Classe I* - "Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc."



- 72.04** *Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale – Classe II – “Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.”*
- 72.05** *Aree di tipo misto – Classe III – “Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.”*
- 72.06** *Aree di intensa attività umana – Classe IV – “Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciale e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.”*
- 72.07** *Aree prevalentemente industriali – Classe V – “Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da insediamenti industriali e con scarse abitazioni.”*
- 72.08** *Aree esclusivamente industriali – Classe VI – “Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da insediamento industriali e prive di abitazioni.”*
- 72.09** Per gli Ambiti di trasformazione soggetti a SUE., nella fase di definizione degli stessi si dovrà prevedere, se del caso, l'introduzione all'interno di essi di una o più fasce cuscinetto di dimensione minima pari a 50 m e classe acustica crescente o decrescente al fine di rispettare il divieto di introduzione di nuovi accostamenti critici acustici con le aree contigue.  
E' possibile derogare alla suddetta norma nei casi in cui esistano evidenti discontinuità morfologiche (corsi d'acqua principali, linee ferroviarie, assi di scorrimento stradale).
- 72.10** Il rilascio del permesso di costruire è subordinato a preventive Valutazione Previsionale di Impatto Acustico e Valutazione di Clima Acustico nei casi specificati dalla L.R. 20 ottobre 2000, n. 52 e s.m.i.

### **Art. 73**

#### **Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno**

- 73.01** Al fine di pervenire ad una migliore qualità ambientale e prevenire le emissioni nell'aria, ivi compreso l'inquinamento acustico, nell'acqua e nel suolo, attraverso un approccio integrato della riduzione dell'inquinamento (Direttiva approccio integrato 24 settembre 1996/61CE sulle prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento) per i luoghi del lavoro si dispone che:
- nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto urbano, sia presentata a corredo della richiesta di Permesso di costruire o D.I.A. una relazione che dimostri che sono state previste misure globali di protezione ambientale e, in particolare, l'applicazione delle migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso;
  - nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto edilizio o la conservazione dello stesso, ossia a partire dagli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, i luoghi di lavoro esistenti alla data di approvazione del PRG debbono allegare alla richiesta di Permesso di costruire o D.I.A. una relazione che dimostri che per l'intero insediamento, e non solo per la parte oggetto dell'intervento, sono state adottate e/o previste misure

globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più l'inquinamento atmosferico: la normativa di riferimento è il D.P.R. 24.05.88, n. 203, "Norme in materia della qualità dell'aria" e s.m.i.

Sulla richiesta di Permesso di costruire o D.I.A. devono essere riportati gli estremi delle domande, redatte ai sensi dell'Art. 15 del D.P.R. n. 203/88, già presentate alla Regione Piemonte.

#### **Art. 74**

#### **Compatibilità ambientale e procedure di valutazione**

- 74.01** Al fine di garantire l'applicazione di valutazione preventiva e integrata degli interventi in relazione agli effetti diretti o indiretti sull'uomo e sull'ambiente vale quanto disposto in materia di valutazione di impatto ambientale dalla Legge Regionale n. 40/98 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione". Così come sancito all'Art. 10 (Fase di verifica), gli elementi di verifica per la pronuncia dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione sono quelli individuati all'Allegato E della legge stessa ed attengono alle caratteristiche e alla localizzazione dell'opera e alle caratteristiche dell'impatto potenziale dovuto alla realizzazione e all'esercizio delle medesima.

## TITOLO VI NORME FINALI E NORME SPECIALI

### Capo I Norme finali

#### Art. 75

#### Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di Piano

- 75.01** Nel caso in cui la cartografia di Piano abbia omissso di riportare la presenza di edifici esistenti, regolarmente censiti alla data di adozione del Piano medesimo, detti edifici potranno sempre essere inseriti in cartografia, una volta riscontrato l'errore e verificata la liceità della costruzione. In detta circostanza, la destinazione d'uso sarà quella individuata dal Piano e dall'ambito normativo che contraddistingue la porzione di territorio di afferenza.
- 75.02** Analogamente, qualunque difformità tra lo stato di fatto e la cartografia di Piano imputabile a errori materiali potrà sempre essere corretta.
- 75.03** Dette modifiche, che non implicano variante al PRG, sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 12 e 13 dell'articolo 17 della legge regionale n. 56/77.

### Capo II I luoghi del commercio

#### Art. 76

**Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla legge regionale 28/99 e DCR 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla DCR 59-10831 del 24/03/2006 e dalla DCR 191-43016 del 20/11/2012.**

- 76.01** Sulla base della Lr 28/99, vengono individuate dal PRG le zone di insediamento commerciale di cui all'Art. 12 della deliberazione di C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 come integrata e modificata dalla DCR 191-43016 del 20/11/2012 con riferimento ai relativi criteri di riconoscimento espressi dalla stessa deliberazione. In particolare si richiamano gli art.23, 25, 26, 27 e 28 delle D.D.C.C. regionali precedentemente citate. Le zone di insediamento commerciale sono riportate di seguito.
- 76.02** *Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali*  
Gli addensamenti commerciali sono esclusivamente quelli individuati e riconosciuti nella presente Disciplina del Commercio e rappresentati nella tavola OP1a.
- *A1 - Addensamento storico rilevante*  
Si individua e riconosce un addensamento A1 nel capoluogo Saluggia. La perimetrazione individuata corrisponde all'area centrale del nucleo abitato ma non è coincidente con i tessuti del Nucleo di antica formazione come definiti dalle presenti Norme. L'addensamento dell'abitato di Saluggia si caratterizza per una buona densità commerciale, residenziale e di servizi. La tipologia di esercizi

insediati negli addensamenti A1 è prevalentemente costituita da esercizi di vicinato.

**76.03** Individuazione e riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

Le localizzazioni commerciali sono quelle individuate e riconosciute nei criteri ex art.8, comma 3 del D.Lgs.114/98 approvati con D.C.C. n.48 del 27.11.2013 successivamente modificata con D.C.C. n.7 del 17.04.2014 e rappresentate nella Tavola OP1a come L1 - Localizzazione commerciale urbana non addensata.

Si individua e riconosce una localizzazione commerciale non addensata L1 in zona Stazione Ferroviaria dell'abitato di Saluggia in area conosciuta come "ex Quaglino". Assume funzione integrativa rispetto all'addensamento A1.

**76.04** *Tabella di compatibilità tipologico funzionale*

Si richiama la tabella allegata alla D.C.C. . n. 7 del 17/04/2014 di approvazione dei criteri commerciali

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**Allegato A**  
**SCHEDE DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL**  
**LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE**

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center"><b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b></p>		
<p align="center">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	L'INCASTELLAMENTO, I PALAZZI E LA CHIESA	AR1
DESCRIZIONE	L'ambito costituisce la parte più antica dell'insediamento urbano storico e comprende i palazzi signorili più significativi, l'incastellamento e la chiesa patronale.	
OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI	Il Piano propone la riqualificazione delle funzioni pubbliche presenti attraverso l'arredo urbano, la pedonalizzazione della piazza e dei percorsi ad essa connessi, e promuove la formazione di progetti integrati pubblico-privati per la definizione di un recupero funzionale e percettivo promosso con incentivi e premialità al fine di contribuire al potenziamento della percezione della storica funzione polarizzante del centro urbano.	
DESTINAZIONI D'USO	Mix funzionale Usi residenziali: U1/1, U1/2 Usi commerciali: U2/1 limitato a quanto previsto all'art. 75 delle N.di A. Usi terziari: U3/1, U3/2 Usi pubblici di interesse comma art. 52.06 delle N. di A.	
TIPI DI INTERVENTO	Interventi Art. 23.02 delle N.dA: <ul style="list-style-type: none"> <li>• manutenzione qualitativa</li> <li>• ristrutturazione urbanistica</li> </ul>	
VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO	St = mq 32.246 Sul = Sul esistente per interventi di uso privato H = H massimo esistente	
MODALITA' DI INTERVENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Particolareggiato (PP)</li> <li>- Programma Integrato</li> <li>- La manutenzione qualitativa è ammessa con intervento diretto con esclusione della ristrutturazione RE3 ed RE4</li> <li>- Si richiamano i dettati dell'art.24 della L.R.n.56/77 e s.m.i.</li> </ul>	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Nell'ambito degli interventi di recupero con P.P. o Programma Integrato deve essere prevista una Sul minima per housing sociale o edilizia sovvenzionata di mq. 250.	

**COMUNE DI SALUGGIA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
 ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE

SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA  
 DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE

***Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani***

AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	VILLA INCISA	<b>AR2</b>

<b>DESCRIZIONE</b>	L'ambito è costituito dalla porzione del terrazzo sulla pianura fluviale occupata da Villa Incisa ad esclusione del Parco privato posto sul fronte ovest.
<b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b>	E' obiettivo del Piano la ridefinizione degli usi a destinazione pubblica in particolare la formazione di un'area attrezzata di affaccio su via Fiume e la riqualificazione dell'area relativa a Villa Incisa in modo particolare tramite il recupero dei volumi dei fabbricati accessori e delle aree poste sul fronte sud-est del corpo principale.
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Mix funzionale Usi residenziali: U1/1, U1/2
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	Interventi Art. 23.02 delle Nda: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione qualitativa</li> <li>• Ristrutturazione urbanistica</li> </ul>
<b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b>	St = mq 9.351 Sul = mq. 600 aggiuntivi alla Sul esistente CIRT= aggiuntiva 15 abitanti H = H massima esistente
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Particolareggiato (PP)</li> <li>- Piano di Recupero di libera iniziativa (PdRL)</li> <li>- La manutenzione qualitativa è ammessa con intervento diretto con esclusione ristrutturazione RE3 ed RE4 .</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	L'intervento deve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere l'abbattimento di barriere visive tra la parte dell'ambito a destinazione pubblica e via Fiume;</li> <li>- mantenere gli allineamenti lungo gli attuali fronti dei fabbricati esistenti tranne che sul lato sud-ovest ove dovrà essere rispettata una distanza minima di mt. 20 da via Fiume.</li> </ul>

--

<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p style="text-align: center;">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p style="text-align: center;">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p style="text-align: center;"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p style="text-align: center;">AMBITO</p>	<p style="text-align: center;">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p style="text-align: center;">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p style="text-align: center;"><b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA</b></p>	<p style="text-align: center;">EX QUAGLINO</p>	<p style="text-align: center;"><b>ATS1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'area riguarda principalmente i sedimi ed i fabbricati in passato utilizzati da un'attività produttiva (società Quaglino) da tempo inutilizzati ed in pessimo stato di conservazione ed ora di proprietà comunale</p>	
<p style="text-align: center;"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Obiettivo del Piano è favorire il recupero ed il riuso dell'ambito tramite la riconversione ad una destinazione d'uso pubblica.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi pubblici e/o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 Usi commerciali: U2/1 limitati ai pubblici servizi Usi terziari: U3/2</p>	
<p style="text-align: center;"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristrutturazione urbanistica</li> <li>• Demolizione</li> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 5.542 Sul = mq 4.500 VS = minimo 90% di St H = H massima esistente</p>	
<p style="text-align: center;"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche - Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR)</p>	
<p style="text-align: center;"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da indagini ambientali con verifica ed eventuale smaltimento di materiali inquinanti presenti. Nell'rispetto dell'art.16 della L.R.n.42/2000 occorre verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse. Il riutilizzo ai fini residenziali o la rioccupazione di tali aree risultano quindi vincolanti all'eventuale bonifica. In fase di dismissione di attività produttive preesistenti sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Art.142 del D.Lgs.152/2006) L'area è riconosciuta quale localizzazione L1 non addensata, secondo i criteri commerciali comunali</p>	



<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center"><b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b></p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center"><b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA</b></p>	<p align="center">DEPOSITO MATERIALI EDILI E FALEGNAMERIA</p>	<p align="center"><b>ATS2</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito riguarda principalmente i sedimi di deposito e vendita di materiale edile della ditta Tappari e le aree di frangia comprese tra via Fiandesio e via San Bonaventura I fabbricati costituiscono una discontinuità dei tessuti residenziali del quadrante nord-est dell'abitato di Saluggia.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>L'obiettivo del Piano è quello di favorire la riqualificazione dell'ambito tramite il trasferimento dell'attività di deposito e vendita di materiale edile e falegnameria in area esterna avente una specifica destinazione terziaria ed un progetto di trasformazione delle aree più coordinato con i tessuti residenziali della prima e seconda espansione periferica.</p> <p>Per il raggiungimento dell'obiettivo potrà essere riconosciuto un incentivo sia in termini di riserva di aree in ambito P.I.P. sia in termini di premialità sui valori dimensionali delle volumetrie insediative da utilizzarsi all'interno del progetto di trasformazione e riqualificazione dell'area.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale</p> <p>Usi residenziali: U1/1, U1/2</p> <p>Usi regolati terziari ammessi sino al 25% di Sul: U3/1 limitatamente a uffici e studi professionali e servizi alla persona</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle Nda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione qualitativa</li> <li>• Ristrutturazione urbanistica</li> <li>• Nuova costruzione ammessa</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 23.074</p> <p>Ut = 3.500mq/ha + 1.000 mq/ha solo in caso di rilocalizzazione in Comune di Saluggia dell'attività di magazzino e commercializzazione materiali edili su area esterna a specifica destinazione</p> <p>CIRT = 265 abitanti</p> <p>ACE = 40% di St</p> <p>VE = 25% di St</p> <p>VS = 35% di St di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.8.283 minimi</p> <p>H = massimo 10 metri</p>	

	<p>NP = 3 piani massimo  A = 50 alberi/ha  Ar = 100 arbusti/ha  IP (ACE+VE) = 30% di ACE+VE  IP (VS) = 20% VS  Sono applicabili gli incentivi di cui all'Art. 18 in caso di Programma integrato</p>
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unico SUE o più SUE previa approvazione di Progetto Urbano di Coordinamento art. 21 delle N. di A.</li> <li>- La manutenzione qualitativa è sempre ammessa con intervento diretto ad esclusione della demolizione e ricostruzione</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Rispetto della viabilità prescritta dalle tavole di Piano.  Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da indagini ambientali con verifica ed eventuale smaltimento di materiali inquinanti presenti.  Nell'rispetto dell'art.16 della L.R.n.42/2000 occorre verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse.  Il riutilizzo ai fini residenziali o la rioccupazione di tali aree risultano quindi vincolanti all'eventuale bonifica.  In fase di dismissione di attività produttive preesistenti sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Art.142 del D.Lgs.152/2006)</p>

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center">AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA</p>	<p align="center">AREA EX CANTIERE VILLAGGIO SANT'ANTONINO</p>	<p align="center"><b>ATS3</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'area corrisponde ad un cantiere da molti anni abbandonato all'uscita di Sant'Antonino in direzione di Saluggia ove sono state realizzate parti delle strutture in c.a. di fabbricati residenziali.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano propone la riqualificazione dell'area attraverso interventi di demolizione, recupero delle strutture ritenute idonee, realizzazione di nuovi fabbricati e delle relative urbanizzazione e servizi pubblici.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi residenziali: U1/1, U1/2 minimo 60% Sul Usi commerciali e terziari: U2/1, U3/1</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle Nda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demolizione e ricostruzione (DR)</li> <li>• Demolizione senza ricostruzione (D)</li> <li>• Ristrutturazione urbanistica (RU)</li> <li>• Nuova costruzione (NC)</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 10.360 Ut = 3.000 mq/ha CIRT = 78 abitanti ACE = 35% di St VE = 50% di St VS = 15% di St di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.1.170 minimi. Gli standards aggiuntivi pari a 780 mq. potranno essere monetizzati H = massimo 10 metri NP = 3 piani massimo A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) = 30 % di ACE + VE IP (VS) = 20% di VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico PEC esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da indagini ambientali con verifica ed eventuale smaltimento di materiali</p>	

	<p>inquinanti presenti.</p> <p>Nell'rispetto dell'art.16 della L.R.n.42/2000 occorre verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse.</p> <p>Il riutilizzo ai fini residenziali o la rioccupazione di tali aree risultano quindi vincolanti all'eventuale bonifica.</p> <p>In fase di dismissione di attività produttive preesistenti sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Art.142 del D.Lgs.152/2006)</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b></p>		
<p style="text-align: center;">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p style="text-align: center;"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA	AREA STAZIONE FERROVIARIA SANT'ANTONINO	<b>ATS4</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	Nell'area antistante la stazione ferroviaria di Sant'Antonino sono presenti fabbricati in origine destinati ad attività produttiva ed allo stato attuale in stato di abbandono.	
<b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b>	Il piano propone un recupero dell'area tramite interventi di sostituzione edilizia e/o di demolizione e ricostruzione di nuovi fabbricati con destinazioni terziarie e residenziali.	
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Mix funzionale Usi residenziali: U1/1 massimi 20% di Sul Usi terziari: U3/1, U3/3	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	Interventi Art. 23.02 delle NdA: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sostituzione edilizia (SE)</li> <li>• Demolizione senza ricostruzione (D)</li> <li>• Ristrutturazione urbanistica (RU)</li> <li>• Nuova costruzione (NC)</li> </ul>	
<b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b>	St = mq 11.470 Ut = 3.000 mq/ha CIRT = 17 abitanti ACE = 30% di St VE = 60% di St VS = 10% di St H = massimo 7 metri NP = 2 piani massimo A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) = 20% di ACE+VE IP (VS) = 20% di VS	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	- Unico PEC esteso all'intera area	
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da indagini ambientali con verifica ed eventuale smaltimento di materiali inquinanti presenti. Ogni intervento edilizio deve essere preceduto da indagini ambientali con verifica ed eventuale smaltimento di materiali	

	<p>inquinanti presenti.</p> <p>Nell'rispetto dell'art.16 della L.R.n.42/2000 occorre verificare lo stato qualitativo delle aree dismesse.</p> <p>Il riutilizzo ai fini residenziali o la rioccupazione di tali aree risultano quindi vincolanti all'eventuale bonifica.</p> <p>In fase di dismissione di attività produttive preesistenti sarà quindi necessario valutare la presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Art.142 del D.Lgs.152/2006)</p>
--	---

**COMUNE DI SALUGGIA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA  
DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE

***Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani***

AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
AMBITO DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA	VIA CRESCENTINO	AQ1

<b>DESCRIZIONE</b>	Tra via Crescentino, via Taiola e via San Sebastiano è individuata un'area in parte adibita ad orti ed in parte ad attività agricola ricompresa tra aree urbanizzate ed edificate.
<b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b>	L'utilizzazione residenziale e terziaria dell'area costituisce il naturale completamento dell'insediamento consolidato.
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Mix funzionale Usi residenziali: U1/1 Usi regolati Usi terziari: U3/2 ammessi massimo 30% di Sul
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	Interventi Art. 23.02 delle Nda: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>
<b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b>	St = mq 6.748 Ut = 2.600 mq/ha CIRT = 44 abitanti ACE = 30% di Sul VE = 45% di Sul VS = 25% di Sul di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.1.375 minimi. H = massimo 10 metri NP = 3 piani massimo A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) = 30% di ACE+VE IP (VS) = 20% di VS
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	- Unico PEC esteso all'intera area
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	.....

<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b></p>		
<p style="text-align: center;">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p style="text-align: center;"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p style="text-align: center;">AMBITO</p>	<p style="text-align: center;">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p style="text-align: center;">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p style="text-align: center;">AMBITO DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA</p>	<p style="text-align: center;">SAN SEBASTIANO</p>	<p style="text-align: center;">AQ2</p>
<p style="text-align: center;"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera tra via San Sebastiano e la SP3 in prossimità del ponte sulla ferrovia.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Obiettivo del Piano è consentire l'utilizzazione residenziale e terziaria dell'area a completamento dell'insediamento consolidato ed in coerenza con il riassetto della viabilità che il Piano prevede per il quadrante est del centro abitato di Saluggia.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi residenziali: U1/1 Usi terziari: U3/2</p>	
<p style="text-align: center;"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 5.206 Ut = 2.600 mq/ha CIRT = 34 abitanti ACE = 30% di St VE = 45% di St VS = 25% di St di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.510 minimi. Gli standards aggiuntivi pari a 340 mq. potranno essere monetizzati H = massimo 10 metri NP = 3 piani massimo A = 30 alberi/ha Ar = 50 arbusti/ha IP (ACE+VE) = 30% di ACE+VE IP (VS) = 20% di VS</p>	
<p style="text-align: center;"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico PEC. esteso all'intera area</p>	
<p style="text-align: center;"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Deve essere prevista lungo tutto il fronte della SP3 la pista ciclabile di larghezza minima mt. 2,50</p>	



<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center">AMBITO DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA</p>	<p align="center">SANT'ANTONINO ACQUEDOTTO</p>	<p align="center"><b>AQ3</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera sulla SP3 in uscita da Sant'Antonino verso Saluggia.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Obiettivo del Piano è consentire l'utilizzazione residenziale dell'area a completamento dell'insediamento consolidato del centro abitato di Sant'Antonino confermando le previsioni del precedente Piano.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Usi residenziali: U1/1</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 3.413            Ut = 2.600 mq/ha            CIRT = 22 abitanti            ACE = 30% di St            VE = 45% di St            VS = 25% di St di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.480 minimi.            Gli standards aggiuntivi pari a 320 mq. potranno essere monetizzati            H = massimo 10 metri            NP = 3 piani massimo            A = 30 alberi/ha            Ar = 50 arbusti/ha            IP (ACE+VE) = 30% di ACE+VE            IP (VS) = 20% di VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico PEC esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>.....</p>	

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center">AMBITO DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA</p>	<p align="center">SANT'ANTONINO CAMPO SPORTIVO</p>	<p align="center"><b>AQ4</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera sul fronte nord-est del campo sportivo.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Obiettivo del Piano è consentire l'utilizzazione residenziale dell'area a completamento dell'insediamento consolidato.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi residenziali: U1/1 Usi terziari: U3/2</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 8.248 Ut = 2.600 mq/ha CIRT = 54 abitanti ACE = 30% di St VE = 25% di St VS = 45% di St di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.1875 minimi. H = massimo 10 metri NP = 3 piani massimo A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) = 30% di ACE+VE IP (VS) = 20% di VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico S.U.E. esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Una quota minima di Sul pari al 30% di quella complessiva dovrà essere destinata ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata.</p>	

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 47 Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center">AMBITO DI QUALIFICAZIONE URBANISTICA</p>	<p align="center">SANT'ANTONINO NORD</p>	<p align="center">AQ5</p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera sulla frangia nord-est del centro abitato.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Obiettivo del Piano è consentire l'utilizzazione residenziale dell'area a completamento dell'insediamento consolidato</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Usi residenziali: U1/1</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 4.707            Ut = 2.600 mq/ha            CIRT = 31 abitanti            ACE = 30% di St            VE = 25% di St            VS = 45% di St di cui per standards art.21 L.R.56/77 mq.1875 minimi.            H = massimo 10 metri            NP = 3 piani massimo            A = 50 alberi/ha            Ar = 100 arbusti/ha            IP (ACE+VE) = 30% di ACE+VE            IP (VS) = 20% di VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico S.U.E. esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>		

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center"><b>AMBITO POLIFUNZIONALE TERZIARIO</b></p>	<p align="center">VIA FIANDESIO OLTRE IL CAVALCAFERROVIA</p>	<p align="center"><b>APT1</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è collocato tra la SP3, in uscita dall'abitato di Saluggia verso Sant'Antonino, e via San Sebastiano e si affaccia sulla SP3.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano riconosce all'area una vocazione terziaria e commerciale privilegiando l'asse Saluggia Sant'Antonino per completare i servizi terziari e commerciali di interesse comunale.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi commerciali: U2/1 Usi terziari: U3/1, U3/3 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività terziaria e/o commerciale con Sul maggiore di mq.500.</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle Nda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 8.547 Ut = 3.500 mq/ha ACE+ VE = 80 % di St VS = 20 % di St H = massimi 10 metri A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) &gt; 25 % (ACE+VE) IP (VS) &gt; 20% VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico S.U.E. esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Deve essere prevista lungo tutto il fronte della SP3 la pista ciclabile di larghezza minima mt. 2,50</p>	

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center"><b>AMBITO POLIFUNZIONALE TERZIARIO</b></p>	<p align="center">OLTRE IL NAVILETTO DI SALUGGIA 1</p>	<p align="center"><b>APT2</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è collocato tra la SP3 nel tratto tra Saluggia e Sant'Antonino e la ferrovia Torino Milano e corrisponde all'area già oggetto di interventi di urbanizzazione finalizzati all'insediamento di attività produttive</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano conferma per l'area una vocazione terziario-produttiva</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi terziari: U3/1 Usi produttivi: U5/1, U5/2, U5/3 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività terziaria con Sul superiore a mq. 500 e produttiva con Sul superiore a mq. 800.</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 29.023 Ut = 3.500 mq/ha ACE+ VE = 75% di St VS = 25 % di St H = massimi 10 metri A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) &gt; 25 % (ACE+VE) IP (VS) &gt; 20% VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico S.U.E. esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>- Mantenimento della viabilità di servizio parallela alla SP3 con innesto regolato o a rotatoria sulla provinciale. - Gli alberi prescritti devono essere piantumati preferibilmente sul perimetro dell'ambito. - Sono escluse le industrie insalubri di prima classe con attività industriale di cui alla parte I lettera A del D.M. 5 /09/1994 e le aziende a rischio rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 e 238/2005</p>	

<b>COMUNE DI SALUGGIA</b>		
<b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b>		
<b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b>		
<b>SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</b>		
<b>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</b>		
<b>AMBITO</b>	<b>DENOMINAZIONE AREA</b>	<b>SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</b>
<b>AMBITO POLIFUNZIONALE TERZIARIO</b>	<b>OLTRE IL NAVILETTO DI SALUGGIA 2</b>	<b>APT3</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	L'ambito è collocato tra la SP3 nel tratto tra Saluggia e Sant'Antonino e la ferrovia Torino Milano e corrisponde all'area già interessata da insediamenti produttivi e da interventi di urbanizzazione finalizzati all'insediamento di attività produttive.	
<b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b>	Il Piano conferma per l'area una vocazione terziario-produttiva	
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Mix funzionale Usi terziari: U3/1 Usi produttivi: U5/1, U5/2, U5/3 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività terziaria con Sul superiore a mq. 500 e produttiva con Sul superiore a mq. 800.	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	Interventi Art. 23.02 delle NdA: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione qualitativa</li> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b>	St = mq 29.016 Ut = 3.500 mq/ha ACE+ VE = 75 % di St VS = 25% di St H = massimi 10 metri A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) > 25 % (ACE+VE) IP (VS) > 20 % VS	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	- Unico S.U.E. esteso all'intera area	
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fino a scadenza è vigente il PEC già approvato e sottoscritto</li> <li>- Alla scadenza del PEC, nel caso in cui tutti gli impegni sottoscritti relativi all'attuazione dell'urbanizzazione dell'area siano stati realizzati e collaudati, all'area ed ai fabbricati si applicheranno le disposizioni previste per i tessuti TC4 dall'art.41</li> <li>- Mantenimento della viabilità di servizio parella alla SP3 con innesto regolato o a rotatoria sulla provinciale</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gli alberi prescritti devono essere piantumati preferibilmente sul perimetro dell'ambito.</li><li>- Sono escluse le industrie insalubri di prima classe con attività industriale di cui alla parte I lettera A del D.M. 5 settembre 1994 e le aziende a rischio rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 e 238/2005</li></ul>
--	--

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center"><b>AMBITO POLIFUNZIONALE TERZIARIO</b></p>	<p align="center">ZONA STAZIONE SANT'ANTONINO</p>	<p align="center"><b>APT4</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'area è utilizzata per lo stoccaggio rifiuti, la separazione ed il riciclaggio.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano propone la messa in sicurezza del sito, la costruzione di condizioni di compatibilità con le destinazioni d'uso circostanti ed una accessibilità alternativa a via Della Stazione</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi terziari: U3/1 Usi produttivi: U5/1, U5/2 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività terziaria con Sul superiore a mq. 500 e produttiva con Sul superiore a mq. 800.</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione qualitativa</li> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 10.820 Ut = 1.000 mq/ha + 1.000 mq/ha da destinare esclusivamente agli usi U3/1 e U3/2 e solo in caso di rilocalizzazione dell'attuale attività insediata Rc = 10% di St ACE+ VE = 80 % di St VS = 20 % di St H = massimo 10 metri A = 30 alberi/ha Ar = 50 arbusti/ha IP (ACE+VE) &gt; 20 % (ACE+VE) IP (VS) &gt; 20 % VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Permesso di costruire con Convenzione</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>- Deve essere previsto l'accesso all'area dalla strada comunale per Cigliano al fine di evitare il transito di mezzi di trasporto all'interno dell'abitato. - Gli alberi prescritti devono essere piantumati preferibilmente sul perimetro dell'ambito,</p>	



<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><i>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</i></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center"><b>AMBITO POLIFUNZIONALE TERZIARIO</b></p>	<p align="center">VIA CRESCENTINO</p>	<p align="center"><b>APT5</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'area è residuale all'interno di un ambito urbanizzato.</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano propone l'uso terziario integrato con l'officina meccanica ed il distributore di benzina posti su via Crescentino</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi commerciali: U2/1 Usi terziari: U3/2 Usi produttivi: U5/2 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività terziaria con Sul superiore a mq. 500 e produttiva con Sul superiore a mq. 800.</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 2.106 Ut = 3.500 mq/ha ACE+ VE = 80 % di St VS = 20 % di St H = massimo 10 metri A = 20 alberi/ha Ar = 50 arbusti/ha IP (ACE+VE) &gt; 20 % (ACE+VE) IP (VS) &gt; 20 % VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico S.U.E. esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>- Deve essere previsto l'accesso all'area dalla strada provinciale per Crescentino.</p>	

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><b>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</b></p>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
<p align="center"><b>AMBITO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE</b></p>	<p align="center">PIP SALUGGIA-SANT'ANTONINO</p>	<p align="center"><b>AIA1</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è costituito dalle aree poste a nord-est degli insediamenti artigianali esistenti tra la SP3 nel tratto Saluggia Sant'Antonino e la ferrovia Torino Milano</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano propone una consistente area per nuovi insediamenti industriali ed artigianali al fine di offrire, anche tramite la formazione di un P.I.P., opportunità di insediamento o di rilocalizzazione di attività produttive. Con l'attuazione dell'ambito il Piano propone, inoltre, la realizzazione di una arteria stradale tangenziale all'abitato di Saluggia che potrà costituire un incentivo alla localizzazione delle attività.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Mix funzionale Usi terziari: U3/1 ammessi massimo 25% si Sul Usi produttivi: U5/1, U5/2, U5/3 Usi regolati: U1/1 un alloggio per un massimo di mq. 150 di Sul per ogni attività terziaria con Sul superiore a mq. 500 e produttiva con Sul superiore a mq. 800.</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle Nda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuova costruzione</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 65.990 Ut = 3.500 mq/ha ACE+ VE = 80% di St VS = 20 % di St H = massimo 12 metri A = 50 alberi/ha Ar = 100 arbusti/ha IP (ACE+VE) &gt; 25 % (ACE+VE) IP (VS) &gt; 30 % VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.).</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli alberi prescritti dovranno essere piantumati preferibilmente sul perimetro dell'ambito</li> <li>- Le aree VS dovranno essere collocate in fregio alle SP</li> <li>- E' prescritta l'applicazione delle linee guida APEA della Regione Piemonte.</li> <li>- I fabbricati dovranno garantire sistemi di opacizzazione delle</li> </ul>	

	<p>superfici vetrate, metalliche e riflettenti, ove previste di rilevanti dimensioni, oppure cortine opache a schermo degli elementi architettonici con tali caratteristiche.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sono escluse le industrie insalubri di prima classe con attività industriale di cui alla parte I lettera A del D.M. 5 settembre 1994 e le aziende a rischio rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 e 238/2005.</li><li>- Dovranno essere effettuate per l'ambito interessato dalla linea dell'alta tensione le verifiche delle eventuali criticità e dei conseguenti limiti di utilizzo.</li></ul>
--	---

<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center">ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</p>		
<p align="center">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><b>Art. 48 Ambiti di trasformazione per nuovi impianti</b></p>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
<p align="center"><b>AMBITO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE</b></p>	<p align="center">POLO TECNOLOGICO SORIN</p>	<p align="center"><b>AIA2</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'insediamento industriale Sorin risale al 1956, costituito da Fiat e Montecatini per sviluppare ricerche nel settore nucleare poi convertito, con l'ingresso di nuovi soci, in Sorin Biomedica per produzioni di valvole mitraliche e stimolatori cardiaci e tecnologie medicali.</p> <p>L'area industriale occupa più di 1.700 lavoratori e rappresenta un importante polo delle biotecnologie e biomedicale..</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano propone il consolidamento dell'insediamento industriale favorendo ampliamenti e completamenti degli stabilimenti di produzione e nuovi insediamenti di attività produttive collegate, prioritariamente, alla cura delle malattie dell'uomo</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Usi produttivi: U5/1, U5/2, U5/3</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle NdA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione qualitativa</li> <li>• Ristrutturazione urbanistica</li> <li>• Nuova costruzione</li> </ul> <p><b>Nei fabbricati opportunamente indicati, interventi Artt.4 e 5 della L.R.n.16/2018 e ss.mm.ii:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ristrutturazione edilizia con ampliamento</li> <li>• sostituzione edilizia con ampliamento</li> </ul> <p><b>nel rispetto delle limitazioni previste dall'art.11 della citata legge</b></p>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 260.430            Ut = 3.000 mq/ha            ACE+ VE = 95 % di St            VS = 5 % di St            H = massimi 12 metri            A = 70 alberi/ha            Ar = 150 arbusti/ha            IP (ACE+VE) &gt; 50 % (ACE+VE)            IP (VS) &gt; 50 % VS</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico S.U.E o più S.U.E. previa approvazione della loro perimetrazione ai sensi della legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.i. art.17 comma 12 lettera e) e comma 13.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"><li>- La manutenzione qualitativa è ammessa con intervento diretto.</li></ul>
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gli alberi prescritti dovranno essere piantumati preferibilmente sul perimetro dell'ambito.</li><li>- I fabbricati dovranno garantire sistemi di opacizzazione delle superfici vetrate, metalliche e riflettenti, ove previste di rilevanti dimensioni, oppure cortine opache a schermo degli elementi architettonici con tali caratteristiche.</li><li>- Gli interventi sono ammissibili solo nel rispetto e nei limiti di quanto stabilito dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, dalla tavola OP3a, dalle presenti Norme di Attuazione.</li><li>- Con il S.U.E. dovranno essere previste compensazioni ambientali da attuare all'interno delle aree individuate con sigla RIPA3 e RIPA4 sulla Tavola OS2.</li></ul>

**COMUNE DI SALUGGIA****PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE****ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE****SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA  
DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE****Art. 49 Ambiti di trasformazione ambientale**

<b>AMBITO</b>	<b>DENOMINAZIONE AREA</b>	<b>SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</b>
<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE</b>	<b>DEPOSITO AVOGADRO</b>	<b>ATA1</b>

<b>DESCRIZIONE</b>	All'interno del complesso industriale per la produzione di radiofarmaci è stato realizzato nel 1959 un reattore nucleare di tipo a piscina per effettuare ricerche di fisica nucleare. Il reattore venne arrestato nel 1971. Successivamente a partire dal 1980 è stato utilizzato come deposito temporaneo per lo stoccaggio di combustibile nucleare irraggiato. Tale condizione permane tutt'ora. Individuazione cartografica : tav. OS2
<b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b>	Il Piano propone la completa denuclearizzazione del sito, la bonifica e la riqualificazione delle aree e l'eventuale riconversione ad uso industriale degli immobili o la loro demolizione.
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Usi produttivi: U5/1, U5/2
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art.23 delle presenti N.d.A. fino alla demolizione senza ricostruzione (art.23.11)
<b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b>	St = mq 58.244 Sul = Sul esistente ACE+VE = 50% di St VS = 50% di St H = H esistente
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	Unico SUE esteso all'intera area nel caso di interventi di cui all'art.23.09 e 23.10. E' ammesso l'intervento diretto in tutti gli altri casi.
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	E' prescritta la denuclearizzazione del sito. Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammissibili solo nel rispetto e nei limiti di quanto stabilito dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, dalla tavola P3a, dalle presenti Norme di Attuazione e dal Piano d'Area vigente ed unicamente dopo la denuclearizzazione

<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b></p>		
<p style="text-align: center;">SCHEMA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p style="text-align: center;"><b>Art. 49 Ambiti di trasformazione ambientale</b></p>		
AMBITO	DENOMINAZIONE AREA	SIGLA DI INDIVIDUAZIONE
<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE</b>	<b>EUREX</b>	<b>ATA2</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>L'area è occupata dagli impianti e dai fabbricati realizzati da ENEA nel 1965 per attività di ricerca sul riprocessamento del combustibile nucleare. Le attività sono state interrotte nel 1984. L'impianto Eurex è stato gestito da ENEA sino all'agosto 2003 e successivamente è stato affidato a Sogin che è attualmente esercente ai sensi di legge e che ha avviato il processo per giungere alla bonifica ambientale del sito.</p> <p>L'area è inoltre occupata dagli impianti e fabbricati del Centro Ricerche ENEA di Saluggia dove vengono svolte attività di ricerca nell'ambito della Protezione dell'Ambiente e del Territorio, delle Biotecnologie, Protezione della Salute e degli Ecosistemi, della Radioprotezione, dell'Energia-Fusione.</p> <p>Individuazione cartografica : tav. OS2</p>	
<b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b>	<p>Il Piano conferma l'obiettivo della "denuclearizzazione", la bonifica ed il recupero e ripristino del sito privo di vincoli radiologici.</p>	
<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<p>Esclusivamente quelle finalizzate alla "denuclearizzazione" del sito. Destinazione finale da definire al termine dei processi di "denuclearizzazione", bonifica, recupero e ripristino del sito privo di vincoli radiologici attraverso una successiva Variante Urbanistica</p>	
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	<p>Realizzazione di qualsiasi categoria di intervento ed infrastruttura temporanea necessaria per la messa in sicurezza e disattivazione degli impianti con il rilascio del sito privo di vincoli radiologici</p>	
<b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b>	<p>St = mq 159.900</p> <p>I valori dimensionali ammissibili corrispondono esclusivamente quelli strettamente necessari agli interventi di "denuclearizzazione" del sito Eurex</p>	
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<p>Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti e delle procedure previste dalla normativa di settore che, allo stato attuale, fa riferimento al D.Lgs.230/95, alla Legge 1860/1962 e all'articolo 24 della legge 27/2012 e loro modifiche ed integrazioni. Variazioni alle specifiche norme di settore in merito al processo di "denuclearizzazione" si intendono automaticamente recepite nella presente scheda senza la necessità di procedere ad una variante al P.R.G.C.</p>	

<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Al termine delle operazioni di disattivazione il sito dovrà essere rilasciato perivo di vincoli radiologici.</p> <p>Agli impianti di pertinenza di Enea si applicano le disposizioni di cui all'art.41 "Tessuti per attività produttive (TC4)" delle presenti N.d.A..</p> <p>Qualora Sogin dovesse acquisire ulteriori impianti che allo stato attuale sono di pertinenza di Enea agli stessi si applicano le norme della presente scheda.</p>
-------------------------------------	---



<p align="center"><b>COMUNE DI SALUGGIA</b></p> <p align="center"><b>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b></p> <p align="center"><b>ALLEGATO A ALLE NORME DI ATTUAZIONE</b></p>		
<p align="center">SCHEDA DI PRESCRIZIONE NORMATIVA SPECIFICA DEL LUOGO O TERRITORIO DI TRASFORMAZIONE</p>		
<p align="center"><b>Art. 49 Ambiti di trasformazione ambientale</b></p>		
<p align="center">AMBITO</p>	<p align="center">DENOMINAZIONE AREA</p>	<p align="center">SIGLA DI INDIVIDUAZIONE</p>
<p align="center"><b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE AMBIENTALE</b></p>	<p align="center"><b>CASCINA ALLEGRIA</b></p>	<p align="center"><b>ATA3</b></p>
<p align="center"><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>L'ambito è posto lungo il tratto del fiume Dora Baltea compreso tra il canale Cavour e la confluenza del fiume nel Po in corrispondenza della cascina Allegria e ricade in fascia A ed in fascia B secondo la cartografia allegata al PAI. L'ambito comprende la cascina, un terreno utilizzato a seminativo ed alcuni bacini di cava parzialmente poi utilizzati per la pesca sportiva e per l'itticoltura Individuazione cartografica : tav. OS2</p>	
<p align="center"><b>OBIETTIVI URBANISTICI GENERALI</b></p>	<p>Il Piano propone il recupero dei fabbricati e dell'area già destinata ad attività di cava al fine di promuovere la ricomposizione paesaggistica degli ex ambiti estrattivi, la creazione di aree naturalistiche e la creazione di strutture finalizzate all'agriturismo ed alla conoscenza ambientale.</p>	
<p align="center"><b>DESTINAZIONI D'USO</b></p>	<p>Usi agricoli: U6/5, U6/6 Usi regolati: U6/4 esclusivamente collegati alla struttura agrituristica U3/4 limitati esclusivamente al tempo libero ed allo sport</p>	
<p align="center"><b>TIPI DI INTERVENTO</b></p>	<p>Interventi Art. 23.02 delle Nda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristrutturazione edilizia (RE)</li> <li>• Sostituzione edilizia (SE)</li> </ul>	
<p align="center"><b>VALORI DIMENSIONALI NELL'USO DEL TERRITORIO</b></p>	<p>St = mq 143.525 Sul = Sul esistente H = H massima esistente</p>	
<p align="center"><b>MODALITA' DI INTERVENTO</b></p>	<p>- Unico SUE esteso all'intera area</p>	
<p align="center"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Gli interventi sono ammissibili solo nel rispetto e nei limiti di quanto stabilito dal vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, dalla tavola OP3a, dalle presenti Norme di Attuazione e dal Piano d'Area vigente.</p>	