COMUNE di LA LOGGIA

REGIONE PIEMONTE **CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

VARIANTE GENERALE

ex art.15 della LR 56/1977

approvata con DCC n.17 del 12/04/2022

redatta da Arch. Flavia BIANCHI e Arch. Claudio MALACRINO

1^ VARIANTE STRUTTURALE al PRGC

per l'aggiornamento dell'adeguamento al PAI

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

4. NORME di ATTUAZIONE

GIAN CARLO PAGLIA
18.06.2025 13:25:49 GMT+01:00

L'URBANISTA INCARICATO DELLA VARIANTE:

Arch. Gian Carlo PAGLIA

Firmato digitalmente da

Paolo Guido Quagliolo

O = Ordine dei Geologi del Piemonte
C = IT

I GEOLOGI:

Dott. Geol. Paolo QUAGLIOLO
collaboratore Dott. Geol. Marco BALESTRO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Arch. Daniela FABBRI

IL SINDACO:

Dott. Domenico ROMANO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA:

Geom. Franco ZOIA

Giugno 2025

1^ VARIANTE STRUTTURALE al PRGC
per l'aggiornamento dell'adeguamento al PAI

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

4. NORME di ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I° NORME GENERALI

Art. 1. Estensione ed efficacia del P.R.G.C.
Art. 2. Documenti della Variante Generale di adeguamento al PPR
Art. 3. Attuazione del P.R.G.C.
Art. 4. Strumenti urbanistici esecutivi
Art. 5. Interventi diretti
Art. 6. Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)
Art. 7. Condizioni di insediabilità
Art. 8. Tipi di intervento
Art. 9. Destinazioni d'uso
Art. 10. Classificazione delle aree normative di intervento

TITOLO II° VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art. 11. Fasce di rispetto, aree di salvaguardia ambientale (ASA), prescrizioni idrogeologiche ed idrauliche di carattere generale
Art. 12. Emergenze culturali, storico-architettoniche e paesaggistiche
Art. 13. Ambiti del territorio comunale
Art. 13bis. Ambito perifluviale del Po. Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po e Aree contigue.
Art. 13ter Ambito agrourbano.
Art. 14. Integrazioni e specificazioni per la lettura delle presenti norme e del Regolamento Edilizio
Art. 15. Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine stradale
Art. 16. Strade di P.R.G.: tracciati, tipologia
Art. 17. Impianti tecnologici
Art. 18. Autorimesse e pertinenze
Art. 19. Locali sottotetto
Art. 20. Ammissibilità chiusura balconi e porticati
Art. 21. Trasferimento di capacità edificatoria
Art. 22. Ricostruzione di edifici
Art. 23. Attività commerciali
Art. 24. Deroghe per opere pubbliche o di interesse pubblico
Art. 25. Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, della rete ecologica e del paesaggio

Art. 25bis Condizioni di insediabilità di attività che comportano la detenzione e/o l'impiego di sostanze pericolose

TITOLO III° NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 26. Contenuti delle norme di area
Art. 26/1 Agricola (A)
Art. 26/1bis Agricola nell'ambito fluviale del Po (A*)
Art. 26/1ter Aree già residenziali restituite alla destinazione agricola (A ex Rn)
Art. 26/1quater Area già residenziale restituita alla destinazione agricola (A ex Rnm)
Art. 26/1quinquies Area già a destinazione produttiva, restituita alla destinazione agricola (A ex Pb2)
Art. 26/2 Nuclei di origine agricola (AR)
Art. 26/2 bis Nuclei di origine agricola nell'ambito fluviale del Po (AR*)
Art. 26/3 Destinazione mista esistente (Me)
Art. 26/3bis Destinazione mista esistente nell'ambito fluviale del Po (Me**)
Art. 26/4 Centro Storico (Ra)
Art. 26/5 Residenziale di recupero (Rb)
Art. 26/5bis Residenziale di origine industriale (Rb ex Pb4)
Art. 26/6 Area di rigenerazione urbana (TR ex Pb4)
Art. 26/7 Residenziale di completamento ad alta densità (Rca)
Art. 26/8 Residenziale di completamento a media densità (Rcm)
Art. 26/8bis Residenziale di completamento a media densità (Rcm ex Tb2)
Art. 26/9 Residenziale di nuovo impianto (Rn)
Art. 26/10 Produttiva esistente (Pb)
Art. 26/10bis Produttiva esistente (Pba)
Art. 26/10 ter Produttiva esistente (Pb*)
Art. 26/11 Produttiva di completamento (Pc)
Art. 26/12 Aree di salvaguardia ambientale (ASA)
Art. 26/13 Terziario consolidato (Tb)
Art. 26/14 Edifici in area impropria (I)
Art. 26/15 Attrezzature e servizi pubblici (S)
Art. 26/15bis TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI VOLUME DALLE AREE A SERVIZI ex art. 21 E DALL'AREA DESTINATA A CIMITERO
Art. 26/16 Aree d'interesse generale comprese all'interno del Piano d'Area del Fiume Po

ALLEGATO A
Area normativa Ra Centro Storico (vedi art. 26/4)
Ulteriori prescrizioni per gli Ambiti ed i Subambiti individuati sulla Tavola P4

ALLEGATO B
Componenti morfologico-insediative del Piano Paesaggistico Regionale: norme specifiche

ALLEGATO C
Aree a potenziale rischio archeologico ex art. 23 comma 4 delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1. Estensione ed efficacia del P.R.G.C.

1. II Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di Piano.

2. II presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione dei Piani Territoriali previsti dalle Leggi Regionali.

3. Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio.

Art. 2. Documenti della Variante Generale di adeguamento al PPR

1. Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

1. Relazione Illustrativa
   - 1.1 Testo
   - 1.2 Allegato: Perimetrazione delle aree dense, di transizione e libere ex art. 18 comma 7 NdA del PTC2
   - 1.3 Verifica di compatibilità acustica
2. Allegati Tecnici
   - 2.1 Indagini ed analisi relative alle caratteristiche della popolazione e della sua dinamica, delle aree urbanizzate, urbanizzande e libere. Scheda quantitativa dei dati urbani
   - 2.2 Indagini ed analisi sull'evoluzione storica della struttura urbanistica e paesaggistica e delle emergenze storico-architettoniche. Caratteristiche degli ambiti e dei subambiti del centro storico. Caratteristiche delle aree AR, AR*, Me e Me* nel territorio loggese.
   - 2.3 Indagini ed analisi sulle valenze ambientali e paesaggistiche della fascia fluviale del Po
3. Tavole:
   - TAV. P1 – Planimetria rappresentativa delle fasce marginali dei Comuni contermini (scala 1/25.000)
   - TAV. P2 – Planimetria Generale (scala 1/5.000)
   - TAV. P2c – Perimetrazione degli insediamenti commerciali
   - TAV. P2g – Carta di Sintesi sul PRG (scala 1/5.000)
   - TAV. P3a – Aree urbanizzate (Nord) (scala 1/2.000)
   - TAV. P3b – Aree urbanizzate (Sud) (scala 1/2.000)
   - TAV. P3c – Legenda delle tavole P3a e P3b
   - TAV. P4 – Centro Storico (scala 1/1.000)
   - TAV. P5 – Tavola della rete ecologica (scala 1/10.000)

Rapporto tra le previsioni di piano e gli strumenti di pianificazione sovraccomunale

TAV. PTR-PTC2 Le previsioni di piano e PTR e PTC2

TAV. PPR1 Tavola dei beni paesaggistici correlata alla Tavola P2 del PPR (scala 1/5.000)

TAV. PPR2A Tavola delle componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali e morfologico-insediative correlata alla Tavola P4 del PPR (scala 1/5.000)

TAV. PPR2B Tavola delle componenti paesaggistiche storico-culturali e percettivo-identitarie correlata alla Tavola P4 del PPR (scala 1/5.000)

TAV. PPR3 Tavola della percezione visiva correlata all'art. 30 delle NdA del PPR (scala 1/5.000)

TAV. PPR4A Tavola di raffronto tra le previsioni urbanistiche della variante e i beni paesaggistici e le componenti storico-culturali e percettivo-identitarie (scala 1/5.000)

TAV. PPR4B Tavola di raffronto tra le previsioni urbanistiche della variante e i beni paesaggistici e le componenti morfologico-insediative e naturalistico-ambientali (scala 1/5.000)

Adeguamento alla Variante "Seveso" del PTC2

TAV. Seveso1 - Tipologie di insediamento esistenti e previste dal PRG per la valutazione della compatibilità territoriale (scala 1/10.000)

TAV. Seveso2 - Zone a vulnerabilità ambientale (scala 1/15.000)

4. Norme di attuazione

Elaborati per il processo di VAS

5.1 Rapporto Ambientale

5.2 Programma di monitoraggio

6. Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

7. Allegati geologici:

Elaborati geologici del PRG approvato con ~~D.G.R. n. 28-2229 del 22.06.2011~~ DCC n.17 del 12/04/2022 e confermati	**Elaborati geologici ~~introdotti~~ modificati con la presente 1^ Variante ~~Generale~~ Strutturale**
Allegato 2 alla Relazione Illustrativa: Fascicolo reticolo idrografico minore	Relazione illustrativa contenente: - Allegato 1: Cronoprogramma interventi riassetto geologico ~~- Allegato 2: Fascicolo reticolo idrografico minore~~
Dati geognostici e stratigrafici	
Integrazioni cartografiche alla scala di piano	
Relazione geologico-tecnica	
Schede dei pozzi censiti	
Schede di censimento delle opere di difesa idraulica	
Schede di rilevamento dei corsi d'acqua	
TAV 1 - Carta geologica	
TAV 2 - Carta geomorfologica e della dinamica fluviale	
	TAV 3 - Quadro del dissesto
TAV 4 - Carta geoidrologica	
TAV 4 bis - Carta della soggiacenza	
TAV 5 - Carta litotecnica	
TAV 6 - Carta delle opere di difesa idraulica	
	TAV 7 – Carta di sintesi ~~della pericolosità~~

Elaborati geologici del PRG approvato con ~~D.G.R. n. 28-2229 del 22.06.2011~~ **DCC n.17 del 12/04/2022 e confermati**	**Elaborati geologici** ~~introdotti~~ **modificati con la presente 1^ Variante** ~~Generale~~ **Strutturale**
	geologica ~~e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica~~ **per l'utilizzo urbanistico**

2. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.

Art. 3. Attuazione del P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. si attua mediante:

a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), e cioè:
- a) Piani Particolareggiati (P.P.);
- b) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
- c) Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- d) Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (P.E.C. e/o P.E.C.O.);
- e) Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.);
- f) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale.

b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa vigente).

c) Interventi diretti con convenzione che regoli la realizzazione di opere di urbanizzazione o la dismissione di aree

d) Interventi diretti con convenzione che regoli caratteristiche dell'area di decollo e caratteristiche dell'area di atterraggio nei casi in cui siano previste aree normative (di decollo) a cui è riconosciuto un indice di edificabilità territoriale solo ed esclusivamente in quanto la superficie lorda (SL) risultante dalla applicazione di tale indice sia trasferita ed utilizzata in altre aree normative (di atterraggio).

2. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le norme statali e regionali vigenti.

3. Sulla base di quanto previsto dall'art. 17 comma 12 lettera e) della L.R. n° 56/77 e s.m.i. (detta anche legge urbanistica regionale o L.U.R.), è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni del territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo e, nelle aree assoggettate a S.U.E., la delimitazione degli stessi.

Art. 4. Strumenti urbanistici esecutivi

1. I Piani Particolareggiati sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt. 38 e segg. della L.R. n° 56/77 e s.m.i.

2. I Piani di Recupero (P.d.R.) sono strumenti urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrut-

turazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

3. I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune per l'attuazione delle aree per gli insediamenti produttivi di cui all'art.42, L.R.56/77.

4. I Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.) sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 L.R. n° 56/77 e s.m.i.

5. I P.T.E. di cui all'art. 47 L.R. n° 56/77 e s.m.i., sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria, di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

6. Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 47 della L. R. n.° 56/77 e s.m.i.

7. II P.R.G.C. può essere attuato per parti anche attraverso i programmi integrati d'intervento di recupero urbano previsti dalla legislazione vigente.

8. La trasformazione di aree soggette a S.U.E. può essere consentita anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato, con Deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intera area individuata dal P.R.G., proposto dal Comune o da proprietari di immobili inclusi nei S.U.E. stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali del S.U.E.

Lo studio unitario deve definire:

a) le aree fondiarie;
b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità indicate;
c) le opere di urbanizzazione primarie ed indotte;
d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità di intervento.

Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, i programmi coordinati nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e secondo le previsioni del Piano.

Ciascun sub-ambito individuato mediante lo studio unitario è oggetto di attuazione con S.U.E. con cui saranno cedute aree a servizi e opere di urbanizzazione.

Il Comune, ricorrendone le condizioni, potrà procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, ai comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.U.R.

9. In sede di S.U.E. i tracciati stradali potranno discostarsi da quelli previsti in Piano, mantenendo le sezioni utili e garantendo la sicurezza e continuità dei percorsi.

Art. 5. Interventi diretti

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa vigente.

2. Il proprietario o l'avente titolo deve inoltrare al Comune la richiesta di titolo abilitativo edilizio a norma degli artt. 48, 49, 54 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di attività comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale; la tipologia di titolo abilitativo edilizio è stabilita dalla normativa vigente al momento della sua presentazione.

Art. 6. Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)

1. Il P.P.A. di cui all'art. 13 della L. 28/11/77 n.° 10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, che può essere redatto dal Comune per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

2. In caso di formazione di P.P.A. il titolo abilitativo edilizio per trasformazione di aree e/o edifici può essere rilasciato soltanto per le aree incluse nello stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.

Art. 7. Condizioni di insediabilità

1. Gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di superficie lorda (SL) relativa ad insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:

- esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del successivo triennio comprovata almeno dall'approvazione del relativo progetto esecutivo sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti; per i nuclei abitativi non serviti da pubblica fognatura si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 27 comma 4 del D.lgs. n° 152 del 11.05.1999 ed alla L.R. n° 13 del 26.03.1990 e s.m.i.
- esistano o siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai commi 3 e 4 dello stesso art. 51 L.R. n° 56/77 e s.m.i. nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di nuova costruzione.

2. Il frazionamento di lotti su cui insistono edifici dovrà essere coerente agli indici prescritti alla data di adozione delle presenti Norme.

Art. 8. Tipi di intervento

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n°42/2004 e successive modificazioni, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero le nuove costruzioni, sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

a) manutenzione ordinaria (**MO**)
b) manutenzione straordinaria (**MS**)
c) restauro e risanamento conservativo (**RR**)
d) ristrutturazione edilizia (**RE**)
e) nuova costruzione (**N**)
f) ristrutturazione urbanistica (**RU**)
g) sostituzione edilizia (**SE**)
h) demolizione (**D**).

Per quanto riguarda gli interventi **MO**, **MS**, **RR**, **RE**, **N**, **RU**, si rinvia a quanto previsto dal vigente "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", con la seguente specificazione: gli interventi di ristrutturazione edilizia **RE**, se ammessi nelle schede normative di cui al Titolo III, non possono comportare la completa demolizione dell'edificio nei seguenti casi:

- nel Centro Storico,
- per gli edifici di interesse storico e/o documentario indicati nella Tavole P2, P3a e P3b
- per gli edifici caratterizzanti i "nuclei abitati minori di interesse storico documentario" indicati nelle Tavole P2, P3a e P3b.

Per quanto riguarda gli interventi di sostituzione edilizia **SE** e di demolizione **D**, si precisa quanto segue:

Per **Sostituzione edilizia (SE)** si intendono gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti.

In caso di integrale recupero del volume preesistente qualora ecceda gli indici dell'area normativa, con Permesso di Costruire convenzionato ex art.49, comma 4 L.R. 56/77, dovranno essere dismesse o monetizzate le aree ex art.21 stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area.

La ricostruzione del volume demolito è ammessa anche in posizione diversa da quella originaria, ma nello stesso lotto di pertinenza in cui è collocato l'edificio demolito e nella stessa area normativa, salvo quanto previsto al successivo art. 21 delle presenti norme.

La ricostruzione deve contribuire a migliorare la qualità del contesto urbano in cui l'edificio è inserito, garantendo il riordino delle aree liberate; la ricostruzione deve, in particolare, confrontarsi e rapportarsi con la conformazione di cortine edilizie su strada e fili di fabbrica preesistenti, motivando compiutamente le soluzioni architettoniche adottate, in particolare se da essi difformi, e dimostrando le ragioni per cui esse contribuiscano a migliorare la qualità edilizia del sito e del contesto in cui è collocato.

A seconda della "morfologia insediativa" in cui l'intervento è previsto valgono anche le prescrizioni contenute nell'**Allegato B** alle presenti norme.

L'intervento di **Demolizione (D)** riguarda gli interventi che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.
Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati o vengano realizzati nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.
Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

Art. 9. Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso di area o di edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è adibito attualmente o destinato dal P.R.G.C.
2. Le principali classi di destinazione d'uso sono:

a) **R: Residenziali:** comprendono gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero) e si distinguono in:
- R1: residenze ordinarie
- R2: residenze economiche e popolari (E.R.P.)
- R3: residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

b) **P: Produttive:** comprendono le attività di produzione artigianale – industriale con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree e volumi di stoccaggio, commercio delle merci prodotte, etc.) e si distinguono in:
- P1: attività industriale comprensiva di uffici e servizi nella misura massima del 20% della superficie produttiva e di alloggi per gli addetti alla custodia per un massimo di 300 mq. di superficie totale STot , se pertinenza dell'edificio produttivo.
- P2: attività artigianale di produzione ed attività artigianale di servizio del ciclo di manutenzione dell'auto comprensiva di residenza di custode o titolare, uffici e servizi se pertinenza dell'edificio produttivo fino al massimo del 30% della superficie produttiva.
- P3: attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione di inerti e relative installazioni fisse, con possibilità di alloggio per custode nella misura massima di 120 mq di superficie totale STot
- P4: attività di stoccaggio (magazzini e depositi) e ricoveri per tipi particolari di autoveicoli e commercio all'ingrosso ai sensi del D. Lgs. 114/98 art. 4 comma 1 lettera a): per commercio all'ingrosso si intende: l'attività 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, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può

assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

c) C: Commerciali e Pubblici Esercizi e i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

C1: commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150 mq.) e artigianato di servizio alle persone (panettiere, parrucchiere etc.).

C2: commercio al dettaglio: medie e grandi strutture di vendita solo negli insediamenti commerciali di cui al successivo articolo 23 delle presenti NTA

C3: pubblici esercizi:
i pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale da gioco e di ritrovo, (con esclusione dei locali per lo spettacolo e tempo libero) con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, ed agli spazi tecnici.

d) T: Terziarie:

T1: uffici, studi professionali, agenzie:
si intendono le attività di servizio alle persone ed alle imprese (credito ed assicurazioni, agenzie, attività professionali, uffici in genere), che non prevedono un alto concorso di pubblico.
Sono compresi in tali usi i locali di servizio e di supporto, gli archivi e i locali per campionari e spazi tecnici.

T2: grandi uffici e direzionalità:
si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza, quando presentino un elevato concorso di pubblico e numero di addetti.
Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, locali accessori, archivi, ecc.

T3: attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (cinema, discoteche, teatri, fiere, esposizioni).

T4: attività ricettive (alberghi, ostelli) e attività complementari di soggiorno e di servizio (cucine etc.).

T5: attività di servizio alla circolazione (distributori di carburante e annesse attrezzature minime di ristoro e commercio per gli utenti della strada).

e) A: Agricole: comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi, alla conservazione dell'ambiente ed i servizi a queste afferenti e si distinguono in:

A1: coltivazione dei terreni agricoli.

A2: attività agricole e residenze connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.

A3: attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali allevamenti zootecnici, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

A4: attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai – serre) e loro commercializzazione.

A5: attività e attrezzature agrituristiche ai sensi della legislazione vigente.

f) **S: Servizi:** comprendono le attività di servizio pubbliche o di interesse pubblico e si distinguono in:
   S1: servizi per l'istruzione del pre–obbligo e dell'obbligo.
   S2: servizi d'interesse comune e sanitari.
   S3: spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport.
   S4: parcheggi.
   S5: servizi per gli insediamenti produttivi.
   S6: servizi per gli insediamenti commerciali–direzionali.

g) **F: Servizi ed attrezzature di interesse generale**
   F1: parchi pubblici urbani e comprensoriali.

3. Il passaggio da una all'altra delle classi del precedente comma (R, P, C, T, A) costituisce mutamento di destinazione d'uso; esso è ammissibile se la nuova destinazione è prevista dal PRG ed è subordinato a titolo abilitativo oneroso, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n° 19/99 e s.m.i..

4. Il mutamento delle destinazioni d'uso senza opere edilizie con destinazione compatibile con il PRGC, per rientrare nelle attività di edilizia libera dovrà riguardare un'unità immobiliare di dimensioni inferiori a 700 mc, e non dovrà essere preceduto o seguito da interventi edilizi entro l'anno. Qualora nei dieci anni successivi dall'attività svolta in edilizia libera, si apportino modifiche correlate alla destinazione d'uso non residenziale, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima ai sensi dell'art. 19 comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i..

5. Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso di beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs 42/2004 e s.m.i., ancorché in assenza di opere edilizie, dovrà essere preventivamente comunicata e autorizzata dalla Soprintendenza competente ai sensi del combinato disposto degli articoli 20, comma 1, e 21, comma 4, secondo periodo del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Art. 10. Classificazione delle aree normative di intervento

1. Il P.R.G.C. esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi e le modalità d'intervento.

2. Con il diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulle tavole di Piano, consentono di definire graficamente le prescrizioni normative del medesimo.

3. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:
<u>Aree urbanizzate</u>:
- aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale (a);
- aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).

<u>Aree urbanizzabili</u>:

- aree ai margini del perimetro urbanizzato, senza rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuova costruzione;
- aree, esterne al perimetro urbanizzato, urbanizzabili anche con rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuova costruzione;
- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art.21 L.R. n° 56/77 e s.m.i.) individuate nel territorio con la lettera S.

Aree non urbanizzabili:

- aree destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera A (aree A , A1 , A2 , A1* ed A2*);
- aree destinate alla tutela ambientale, idrogeologica e d'interesse generale tra le quali l'area protetta, le aree contigue all'area protetta, le aree di salvaguardia ambientale (ASA) e l'area "A ex Pb2"
- aree restituite all'uso agricolo che mantengono un indice di edificabilità solo ed esclusivamente in quanto tale capacità edificatoria sia trasferita ed utilizzata in altri ambiti; tali aree sono quelle individuate con la sigla "A ex Rn3" e "A ex Rn1", "A ex Rnm".

TITOLO II
VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art. 11. Fasce di rispetto, aree di salvaguardia ambientale (ASA), prescrizioni ~~idro~~geologiche ed idrauliche di carattere generale

11/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Ai fini del presente articolo si definiscono impianti tecnologici le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione delle acque reflue, le pubbliche discariche, le linee elettriche di alta tensione, metanodotto.

2. L'individuazione degli impianti a rete sulla cartografia di P.R.G.C. è indicativa; la corretta posizione dovrà essere verificata con l'ente proprietario e/o gestore, qualora si intenda realizzare un intervento ad una distanza minore di metri 50 dalla fascia grafica**.**

3. Per le linee di alta tensione aeree è disposta una fascia di rispetto non inferiore a 20 metri per lato, misurata dal cavo esterno, fatte salve, conformemente alla normativa vigente, le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata da verificare preventivamente presso l'ente proprietario e/o gestore della rete.

4. Per le opere di presa degli acquedotti, sono rappresentate la zona di tutela assoluta, la zona di tutela ristretta e la zona di tutela allargata.

5. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue e smaltimento rifiuti, la fascia di rispetto è definita in mt. 100 dal confine dell'area di pertinenza ai sensi e alle condizioni della normativa vigente.

6. Per i metanodotti è disposta fascia di rispetto non inferiore a mt.11 in conformità al D.M. 17.04.2008 All. A (G.U. Suppl. al n°107/2008) fatte salve, conformemente alla normativa vigente, le dimensioni maggiori o minori, dovute alle caratteristiche della rete, da verificare preventivamente presso l'ente proprietario e/o gestore della rete.

11/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La cartografia di P.R.G.C. individua il limite di mt. 200.

2. Nel cimitero e nelle aree destinate al suo ampliamento è realizzabile sala per il commiato di cui all'art. 8 della LR 20/2007.

3. Nella fascia di rispetto del cimitero è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d) della LUR 56/77 e s.m.i., nonché l'ampliamento degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie totale; valgono, inoltre, i contenuti dei commi 6, 6bis, 6ter dell'art. 27 LUR 56/77 e s.m.i.

11/3 SPONDE DEI CORPI IDRICI

1. Nel territorio del Comune di La Loggia sono presenti:
- tratti del Fiume Po e dei Torrenti Chisola e Oitana normati dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001 e s.m.i.; il Fiume Po è altresì normato dal Piano d'Area del Po
- canali artificiali con sedime pubblico: Canale Pancalera e Canale del Mulino
- laghi artificiali in quanto provenienti da attività di cava esaurita e dismessa.

1 bis. Sulle sponde dei corpi idrici di cui al 1° comma dell'art. 29 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. possono essere realizzate, previa acquisizione dei pareri degli organi amministrativi territorialmente competenti, nonché previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali, opere di difesa spondale, comprese le strade di servizio al corpo idrico".

1ter. Per i canali artificiali con sedime pubblico (Canale Pancalera e Canale del Mulino), individuati nella Carta di sintesi **geologica per l'utilizzo urbanistico** (Tavola 7), è individuata (si vedano le tavole P2, P2g, P3a, P3b) la fascia inedificabile di m. 10; detta fascia è ridotta a m. 5,00 in sponda destra del Canale Pancalera in località Tetti Griffa per il tratto che coincide con l'edificato. Per i laghi artificiali, derivanti da attività di cava esaurita e dismessa, è individuata la fascia inedificabile **e ascrivibile alla classe IIIa** sulle Tavole P2, P2g, P3a e P3b ex comma 5 art. 29 della LUR 56/77 e s.m.i..

1quater. I manufatti architettonici costituenti i canali artificiali con sedime pubblico (Canale Pancalera e Canale del Mulino), la cui esecuzione risalga a oltre settanta anni, sono da considerarsi assoggettati ai disposti di cui all'art. 10 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i..

2. Ai sensi dell'art. 39 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001 nelle fasce fluviali riportate in cartografia (Tavola P2g) per il Fiume Po, per il Torrente Oitana e per il Torrente Chisola sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
- Fascia A: interventi di tipo a), b), c) e h) del prec. art. 8, senza aumento di SL e senza cambi d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio; per quanto riguarda la realizzazione di opere pubbliche, si applicano i disposti dell'art. 38 delle norme di attuazione del PAI che così recita: "*(...) all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente (...)*".
  Per "opere d'interesse pubblico" s'intendono le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (ad es. strade, acquedotti, fognature ed impianti di depurazione, opere di attraversamento, canali/condotte e opere di derivazione, linee elettriche e telefoniche, ecc.).
- Fascia B:

a) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione vigente anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
b) interventi di tipo d) ed e) per edifici agricoli e residenze rurali connesse, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa;
c) interventi di tipo d) comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie totale STot non superiore a quella potenzialmente allagabile, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultima e a condizione che la stessa non aumenti il livello di rischio e non comporti significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità d'invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
d) per quanto riguarda la realizzazione di opere pubbliche si applicano i disposti dell'art. 38 delle norme di attuazione del PAI che così recita: "*(…) all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente (…)*". Per "opere d'interesse pubblico" s'intendono **prioritariamente** le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (ad es. strade, acquedotti, fognature ed impianti di depurazione, opere di attraversamento, canali/condotte e opere di derivazione, linee elettriche e telefoniche, ecc.). **Per l'attuazione dell'area sportiva S5(96) si rinvia alle prescrizioni specifiche dell'articolo 26/15.**

- Fascia B di progetto:
  linea lungo cui dovranno essere realizzate opere di mitigazione del rischio. In assenza di dette opere di mitigazione del rischio, nella zona retrostante collocata in fascia C, valgono le stesse norme della fascia B di cui al precedente comma.

- Fascia C:
  Sono consentiti gli interventi previsti nelle corrispondenti norme specifiche di area di cui al titolo III° delle presenti norme.

3. Lungo i corsi d'acqua del precedente l° comma è comunque vietata ogni piantagione e movimenti del suolo ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. n. 523/1904.

11/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI

1. In attuazione dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare , richiamando i disposti del D.lgs. n° 285/92 e s.m.i. e del D.P.R. n° 495/92 e s.m.i., vengono individuate le seguenti fasce nelle aree esterne ai centri abitati:
- Tangenziale Sud mt. 60

misurati a partire dal confine della proprietà autostradale

- ex Strada statale n.° 20, sua Variante e Strada provinciale n° 145 mt. 30
- Strade comunali mt. 20

2. Nelle aree edificabili classificate, le distanze di rispetto dal ciglio stradale, non potranno essere inferiori a mt. 6 e mt. 10 per le aree produttive ai sensi dell'art. 27, 2° c. L.R. 56/77.

3. In presenza di fili di fabbricazione continui o consolidati a distanze inferiori, può essere confermato il filo esistente.

11/5 AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (ASA)

1. Il P.R.G.C. individua nelle cartografie di Piano aree agricole in prossimità del Castello Galli, di Villa Carpeneto e del restante insediamento di impianto storico, aventi pregio paesistico in quanto costituiscono elemento di connessione tra di loro e di percezione visiva degli stessi. Si veda anche la successiva scheda all'art. 26/12.

2. Tali aree costituiscono patrimonio di salvaguardia ambientale e sono da salvaguardare ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett. a), L.R. 56/77 per il loro pregio paesaggistico: esse, pertanto, costituiscono bene ex art. 24 comma 1 numero 3 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3. Ai sensi del citato art. 13, 7° c., lett. a), L.R. 56/77 dette aree sono inedificabili.

4. In dette aree, oltre all'attività agricola propria (destinazione A1 di cui all'art. 9 comma 2 lettera "e)" delle presenti norme), sono ammessi interventi di forestazione, anche come compensazione ambientale di cui all'art. 25 delle presenti norme: specie autoctone di alberi ed essenze arbustive e posizione della loro messa a dimora devono essere studiati in modo tale da consentire di schermare l'abitato di più recente impianto e favorire la percezione visiva delle emergenze storiche (complesso di Villa Carpeneto e Castello Galli della Loggia); tali interventi sono soggetti al parere paesaggistico previsto all'art. 49, ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

5. Nelle aree ASA comprese tra il complesso di Villa Carpeneto e l'area Rb1 è ammessa anche la realizzazione di spazi per parcheggio in relazione alla riqualificazione di Villa Carpeneto: tali parcheggi saranno da realizzarsi in superficie semipermeabile e dotati di un adeguato numero di specie autoctone alberate ed arbustive (1 albero ogni 4 posti auto): tale intervento è soggetto al parere paesaggistico previsto all'art. 49, ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

6. Gran parte delle aree è interessata da provvedimenti di tutela indiretta ex art. 45 D.lgs 42/2004 e s.m.i. di cui ai Decreti Ministeriali del 18/01/1969 e 16/05/1969.

11/6 INTERVENTI AMMESSI

1. Nelle fasce di rispetto descritte ai punti precedenti è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti. È consentita la realizzazione di aree verdi anche attrezzate e di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di

viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal Piano.

2. Se non diversamente precisato nei precedenti punti e/o nelle schede d'area in cui la fascia è posizionata, per gli edifici eventualmente esistenti nelle fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art. 8 con ampliamenti non superiori al 20% di superficie totale STot preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche ai sensi dell'art. 27, 12° c. L.R. 56/77 nel lato opposto del vincolo. Detto incremento della superficie totale è ammissibile anche se può comportare incremento della superficie coperta SC e/o di volume.

3. In tutte le aree normative, nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e connessi servizi per gli utenti della strada (autolavaggi e attrezzature minime di ristoro e commercio nella misura massima di mq. 60 di superficie totale STot), nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada e previo consenso dell'Ente proprietario della strada in merito all'accessibilità, oltre all'installazione di cabine elettriche, telefoniche e gas, attrezzature dirette come da art. 27, 13° c., L.R. 56/77. L'accesso/uscita a/da tali impianti deve essere realizzato in modo da tutelare la sicurezza stradale; i manufatti non devono costituire elemento che deturpa la percezione visiva del sito dal contesto in cui è collocato.

4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiarie e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C.; il volume corrispondente a tale densità non potrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree attigue.

11/7 PRESCRIZIONI ~~IDRO~~GEOLOGICHE ED IDRAULICHE DI CARATTERE GENERALE

1. In conformità con quanto previsto dalla **DGR 8-905 del 24/03/2025 "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica"** ~~Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP del 6 maggio 1996 "L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, e s.m.i. - Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"~~, il territorio comunale è suddiviso in classi di idoneità **geologica** all'utilizzazione urbanistica individuate nella Tavola 7 "Carta di sintesi **geologica per l'utilizzo urbanistico**" **e nella Tavola P2g – Carta di Sintesi sul PRG**:

Classe I: pericolosità geologica nulla o trascurabile;
Classe IIa e Classe IIb: pericolosità geologica moderata;
Classe III: pericolosità geologica da elevata a molto elevata, distinta in:
- Classe IIIa: pericolosità geologica da elevata a molto elevata (aree inedificate o con edifici sparsi)
- Classe IIIb2: pericolosità geologica elevata (aree edificate)
- Classe IIIb3: pericolosità geologica da elevata a molto elevata (aree edificate)
- Classe IIIb4: pericolosità geologica molto elevata (aree edificate).

2. Nelle aree ricadenti in tutte le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione e subire restringimenti

d'alveo, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;

b) dovranno essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua artificiali, pubblici o privati, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;

c) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;

d) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;

e) non si potranno realizzare nuovi interventi edificatori interrati al di sotto di 1 metro dalla quota di massima escursione della falda;

f) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

g) gli interventi sia pubblici che privati, dovranno attenersi a quanto previsto dal D.M. 17/01/2018 "*Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni*" e s.m.i.; laddove è richiesta la "Relazione Geologica", che avrà per oggetto il modello geologico e la fattibilità dell'intervento in funzione della pericolosità, dei vincoli e degli eventuali condizionamenti di carattere geologico, essa dovrà essere supportata da opportune indagini in sito e dovrà accompagnare gli elaborati progettuali dell'iter autorizzativo; l'elaborato dovrà fare specifico riferimento agli studi geologici del PRG ed individuare l'intervento su stralci della cartografia geologica allegata al PRGC. Laddove è richiesta la "Relazione Geotecnica", essa avrà per oggetto la caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo, il modello geotecnico, la risposta sismica locale e le verifiche della sicurezza e delle prestazioni geotecniche attese del complesso opera - terreno di fondazione; la relazione, supportata da opportune indagini in sito, dovrà far riferimento al progetto strutturale e alla Relazione Geologica

h) ~~per le strutture interrate, se consentite,~~ **in tutte le aree in classe II e III caratterizzate da pericolosità idraulica, la nuova realizzazione di locali interrati è vietata sia ante che post operam. Nelle zone non allagabili, ma interessate dalla risalita della falda freatica, possono essere previsti locali interrati solo a seguito di specifici approfondimenti volti a garantire il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la tutela dai danni ai manufatti interrati limitrofi esistenti, ecc.. Nei locali interrati esistenti è vietato il cambio di destinazione d'uso che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone; per altri usi dovranno essere previste misure strutturali o non strutturali di mitigazione del rischio che ne garantiscano la sicurezza. In tutti gli altri casi, anche in assenza di criticità idrauliche,** dovranno essere effettuate opportune indagini geognostiche e topografiche per verificare la fattibilità dell'intervento in funzione della soggiacenza della falda superficiale e/o delle eventuali problematiche connesse a fenomeni di allagamento o difficoltà di drenaggio superficiale. Dovranno essere indicati nel dettaglio gli accorgimenti tecnici e le soluzioni da adottarsi in sede esecutiva (ad es. sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, collocazione impianti tecnici, quota soglia ingresso)

i) per quanto riguarda le acque meteoriche, le portate dovranno essere valutate in funzione del grado di impermeabilizzazione dell'area interessata e dell'intensità

di precipitazione; gli elaborati di progetto dovranno indicare i sistemi di raccolta, laminazione e smaltimento previsti con relativo dimensionamento; ogni intervento che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte e mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica" (ai sensi **dell'Annesso IV alla DGR 8-905 del 24/03/2025 del** ~~punto 1.7, Parte II dell'Allegato A della D.G.R. n°64-7417 del 07-04-2014~~).

3. Gli interventi consentiti nelle diverse aree normative, specificati nelle norme di area di cui al successivo Titolo III delle presenti norme, tengono conto della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica di appartenenza individuata nella Tavola 7 "Carta di sintesi **geologica per l'utilizzo urbanistico**", in base alle indicazioni della **DGR 8-905 del 24/03/2025** ~~citata circolare 7/LAP, della DGR 64-7417 del 07/04/2014, della DGR 25-7286 del 30/7/2018 e della DGR 17-7911 del 23/11/2018~~.

4. Per le aree collocate lungo le sponde dei corsi d'acqua, valgono anche le prescrizioni di cui al precedente articolo 11/3.

5. Nelle aree ricadenti in Classe IIIa è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente e non è ammessa, in generale, la nuova edificazione, salvo quanto specificato nelle schede normative, di cui al successivo Titolo III delle presenti norme, riferite alle aree A, A1, A2, A1*, A2*, Tr, S5(96). In nessun caso è ammesso realizzare locali interrati.

6. Nelle aree ricadenti in Classe IIIb2 e in Classe IIIb3 è ammesso il recupero del patrimonio edilizio nei termini specificati **nella tabella in calce al presente articolo e** nelle schede normative di cui al successivo Titolo III delle presenti norme. In queste classi non è ammesso realizzare locali interrati.

7. Nell'area ricadente in Classe IIIb4 è ammesso quanto specificato **nella tabella in calce al presente articolo e** all'art. 26/15 per l'area normativa S2(17).

8. Gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile".

9. In assenza di opere di mitigazione:

- **la demolizione dell'esistente è sempre consentita;**
- **la realizzazione di ricoveri attrezzi, box auto e locali tecnici di contenute dimensioni, recinzioni, ecc., è ammessa purché non aggravi lo stato del dissesto presente e previa liberatoria da parte del soggetto proponente in ordine a futuri possibili danni, anche attraverso il recupero del piano terra dei fabbricati esistenti;**
- **per le sole attività agricole ricadenti in classe IIIb e sue sottoclassi, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e**

la loro fattibilità deve essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio. In fase attuativa, la progettazione degli interventi edilizi deve prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di possibile pericolosità.

10. CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO

La procedura relativa alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati, in attuazione delle indicazioni di massima contenute nella relazione geologica redatta dal tecnico abilitato, che delinea gli elementi essenziali del cronoprogramma e costituisce parte integrante delle presenti norme.

Nella fase attuativa del PRG, attraverso il dettaglio del cronoprogramma, andranno definite le previsioni delle opere e delle attività manutentive necessarie per la mitigazione del rischio, individuando le tipologie costruttive, i tempi di realizzazione, i livelli di protezione raggiunti e le valenze urbanistiche degli interventi stessi.

I progetti delle future opere di difesa devono obbligatoriamente contenere esplicita conferma a firma del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa e devono comprendere precise istruzioni per la manutenzione e il controllo da effettuarsi negli anni successivi alla loro realizzazione, definendo compiutamente le operazioni necessarie e i soggetti responsabili.

In ogni caso, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obbiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate senza necessità di modifica o ripubblicazione del PRGC.

In casi eccezionali, per interventi di importanza strategica, è possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione previste, vincolando tuttavia la fruibilità delle aree alla conclusione delle opere di mitigazione e al relativo collaudo.

L'attuazione e il collaudo delle opere di mitigazione costituisce presupposto per consentire l'operatività edilizia nei relativi ambiti territoriali di sottoclasse IIIb2, IIIb3 e IIIb4, secondo le prescrizioni dettate dalla tabella in calce al presente articolo.

Il Piano Comunale di Protezione Civile deve prevedere un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.

11. PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle norme in materia di prevenzione del rischio sismico, tenuto conto che l'intero territorio comunale ricade in zona sismica 3.

Il D.M. 17/01/2018, fatte salve ulteriori specifiche integrazioni, prevede che i progetti esecutivi riguardanti interventi con rilevanza strutturale debbano comprendere, in generale, le relazioni specialistiche che vengono specificate al par. C10.1 della Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP.:

- **relazione geologica sulle indagini, caratterizzazione e modellazione geologica del sito;**
- **relazione geotecnica sulle indagini, caratterizzazione e modellazione del volume significativo di terreno;**
- **relazione sulla modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione.**

La Relazione sulla modellazione sismica deve contenere tutti gli elementi atti alla caratterizzazione del sito sotto gli aspetti significativi ai fini della valutazione della risposta sismica locale, (condizioni stratigrafiche s.l., condizioni topografiche), secondo le procedure introdotte dal D.M. 17/01/2018 e richiamate nella Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP..

INTERVENTI AMMISSIBILI NELLE VARIE CLASSI DI PERICOLOSITÀ
Tabella 2 della DGR 8-905 del 24/03/2025
RETICOLO IDROGRAFICO

Classe di sintesi	P1 - Perimetrazioni di dissesto a pericolosità media o moderata (Fascia C) (Scenario L)	P2 - Perimetrazioni di dissesto a pericolosità elevata (Fascia B) (Scenario M)	P3 - Perimetrazioni di dissesto a pericolosità molto elevata (Fascia A) (Scenario H)
II	Aree edificabili: a, b, c, d, e, f con • NTC e prescrizioni geologiche.	--	--
IIIa	Edifici isolati: a, b, c, d, (e) • la realizzazione di nuovi edifici isolati (e) è ammessa solo per attività agricola e residenza rurale connessa alla conduzione aziendale.	Edifici isolati: a, b, c, d • ammessi interventi su edifici isolati consentiti all'art.9, c.6 delle NA del PAI; • ammessi interventi relativi ad edifici isolati a destinazione agricola secondo quanto normato dall'art.39, c.4 delle NA del PAI.	Edifici isolati: a, b • be c senza frazionamenti; • ammessi altresì gli interventi su edifici isolati consentiti dall'art.9, c.5 e dall'art.39, c.3 delle NA del PAI.
IIIb2 senza opere di riassetto territoriale (vulnerabilità MAX.)	Edificati esistenti: a, b, c, d	--	--
IIIb2° con opere di riassetto territoriale (vulnerabilità MIN.) (**)	Edificati esistenti: a, b, c, d, e, f tutti i tipi intervento di cui all'art. 13, c.2, della LR n. 56/1977 e all'art. 3, c.1, del DPR 380/2001.	--	--
IIIb3 senza opere	Edificati esistenti: a, b, c, d • sono ammessi gli interventi consentiti all'art. 9,		--

di riassetto territoriale (vulnerabilità MAX.)	**c.6 - NA del PAI;** • **in Fascia B sono ammessi unicamente gli interventi secondo quanto normato dall'art. 39, c.4 delle NA del PAI;** • **in Fascia C, nello scenario M e nelle aree allagabili a tergo di limiti Bpr, in assenza di opere sono ammessi unicamente gli interventi previsti dagli artt. 31, c. 5 e 39, c.4 delle NA del PAI, secondo i criteri specificati all'ANNESSO II alla DGR n.8-905 del 24/03/2025;** • **il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;** • **ammesso adeguamento igienico-sanitario e tecnologico con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;** • **ammesso recupero di sottotetti esistenti, ove consentito dal PRG con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;** • **ammesso l'ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati.**	
IIIb3° con opere di riassetto territoriale (vulnerabilità MIN.) (**)	**<u>Edificati esistenti</u>: a, b, c, d, (e)** **Verificato che si sia raggiunto l'obiettivo della minimizzazione del rischio geologico e idraulico, a condizione della efficace ed efficiente manutenzione nel tempo delle opere di riassetto territoriale e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, oltre agli interventi di cui alla riga precedente, sono compatibili:** • **la nuova costruzione (e) ammessa solo a tergo di limite Bpr con opere collaudate;** • **la ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione;** • **il frazionamento delle unità immobiliari esistenti è ammesso a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;** • **il recupero dei sottotetti esistenti anche con creazione di nuove unità abitative;** • **l'ampliamento degli edifici esistenti con aumento in pianta non superiore al 20%;** • **l'ampliamento in sopraelevazione;** • **la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiore al 20% attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;** • **il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale o ad uso diverso, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti e a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in elazione all'intensità dell'evento atteso;** • **gli interventi ammessi dall'art. 7 della LR n. 16/2018;** • **il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;** • **i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es.**	--

	box, magazzini, ecc.).		
IIIb4 senza opere di riassetto territoriale (vulnerabilità MAX.)	--	**Edificati esistenti: a, b, c** • **b e c senza frazionamenti;** • **ammessi gli adeguamenti igienico funzionali e tecnologici, qualora richiesti da specifiche norme di settore fino ad un massimo di 30 mq.**	**Edificati esistenti: a, b** • **in assenza di opere, ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria, senza frazionamenti.**
IIIb4° con opere di riassetto territoriale (vulnerabilità MIN.) (**)		**Edificati esistenti: a, b, c, d** **Verificato che si sia raggiunto l'obiettivo della minimizzazione del rischio geologico e idraulico, a condizione della efficace ed efficiente manutenzione nel tempo delle opere di riassetto territoriale e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, oltre agli interventi di cui alla riga precedente, sono compatibili:** • **gli interventi consentiti da art. 9, c.6 – NA del PAI e da art. 39, c.4 – NA del PAI** • **l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;** • **il recupero dei sottotetti esistenti;** • **l'ampliamento in sopraelevazione;** • **i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini, ecc.).**	**Edificati esistenti: a, b, c** • **b e c senza frazionamenti** • **ammessi altresì gli interventi consentiti da art. 9, c.5 – NA del PAI e da art. 39, c.3 NA del PAI.**

(**) A completamento delle opere di riassetto territoriale per la mitigazione del rischio e delle prescrizioni che devono essere assunte in sede di progettazione, al fine di garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità di cui al quadro conoscitivo specifico di riferimento, si aggiungono i seguenti possibili accorgimenti edilizi, riferiti specificamente ai piani interrati e seminterrati:

- **pareti perimetrali, pavimenti e solette realizzati a tenuta d'acqua;**
- **presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;**
- **impianti elettrici realizzati con dispositivi tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;**
- **aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;**
- **rampe di accesso provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;**
- **sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.**

Art. 12. Emergenze culturali, storico-architettoniche e paesaggistiche

12/1 BENI CULTURALI

1. Il P.R.G.C. evidenzia i beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. nelle Tavole P2, P3a, P3b, P4.

2. Gli interventi su detti beni sono specificati nelle schede di ogni singola area di cui al Titolo III delle presenti norme previa autorizzazione ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

3. Sia per gli edifici sia per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei, oltre che la cura dei particolari costruttivi.

4. Ancorchè non evidenziati nelle tavole di piano P2, P3a, P3b, P4 i beni appartenenti a soggetto pubblico o ente ecclesiastico, nonché persone giuridiche private senza fine di lucro, di autore non vivente e aventi più di settanta anni, sono sottoposti *ope legis* all'applicazione del regime di tutela della Parte II del Codice, fino a quando non sia effettuata la procedura di *verifica dell'interesse culturale* ai sensi dell'art. 12 del Codice; essi sono di conseguenza da considerarsi assoggettati a tutela sulla scorta del combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004. Sugli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 valgono le Misure di protezione di cui agli artt. 20, 21, e 27 del decreto stesso.

5. Nel rispetto dell'art. 20 del Codice, i beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.
Nel rispetto dell'art. 50 del D.lgs 42/04 e s.m.i. "Distacco di beni culturali" è "vietato, senza l'autorizzazione del soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista".

12/2 EDIFICI E NUCLEI ABITATI DI INTERESSE STORICO O DOCUMENTARIO

1. Il PRG, nelle Tavole P2, P3a, P3b e P4, evidenzia edifici e nuclei abitati di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari, segnalati tra le *componenti storico-culturali* rappresentate nella Tavola PPR2B.

2. I progetti di recupero degli edifici esistenti e delle eventuali nuove costruzioni, ad essi adiacenti, dovranno tutelare e valorizzare gli elementi tipologici, architettonici e decorativi originari ancora presenti e leggibili, tenuto conto dell'effettiva consistenza di tali elementi, assai diversificata a seconda del sito.

12/3 BENI E COMPONENTI PAESAGGISTICI

1. Il PRG individua i beni paesaggistici tutelati ai sensi della parte terza del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.. Sono soggetti a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. n 42/2004 i seguenti beni indicati nella Tavola PPR1: il Fiume Po ed i Torrenti Chisola e Oitana e le relative sponde per una fascia di 150 mt. definita in cartografia; i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 mt. dalla linea di battigia; le aree protette e le aree contigue; i territori coperti da boschi.

2. Gli interventi ammessi nelle aree di cui al precedente comma 1 sono attuabili previa autorizzazione della Regione, o del Comune delegato se dotato di Commissione locale per il paesaggio (Clp), ai sensi dell'art. 3 della l.r. 32/2008, previo parere del Soprintendente; non sono soggette ad autorizzazione le opere di cui all'art. 149 del Codice e di cui all'Allegato A del DPR 31/2017.

3. Il P.R.G.C. evidenzia, inoltre, in base agli indirizzi e direttive del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) le componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali, morfologico-insediative, storico-culturali e percettivo-identitarie, nelle Tavole PPR2A e PPR2B, nonché i percorsi panoramici nella Tavola PPR3.

4. Gli interventi di trasformazione edilizia, nelle diverse parti del territorio, si devono confrontare con la presenza delle componenti richiamate al precedente comma 3 nei termini specificati nei successivi articoli 13bis, 13ter, 25 e nelle norme di ciascuna area di cui alle schede di cui successivo Titolo III.

Art. 13. Ambiti del territorio comunale.

1. Il P.R.G.C. precisa alla scala locale la delimitazione, contenuta nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR), tra i Macroambiti "*Paesaggio della pianura del seminativo*" e "*Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino*", che coincide nel territorio comunale di La Loggia, con il confine tra gli Ambiti "*36 - Torinese*" e "*45 – Po e carmagnolese*" e tra le unità di paesaggio 36-23 e 45-02; tale delimitazione, che corre lungo la circonvallazione di La Loggia ed individua, ad est, *l'ambito comunale perifluviale del Po* e, ad ovest, *l'ambito comunale agrourbano*, è riportata nella tavola P2 di piano regolatore.

Art. 13bis. Ambito perifluviale del Po. Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po e Aree contigue.

1. Nell'ambito perifluviale del Po, il P.R.G.C. evidenzia i limiti del sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po e delle sue aree contigue interessate dal Piano d'Area "*Sistema Regionale delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po*", approvato originariamente in data 8/3/1995 con D.C.R. n.° 982–4328 e s.m.i..

2. Il P.R.G.C., inoltre, recepisce nella Tavola P2 la fascia di pertinenza fluviale (FPF), individuata dal Piano d'Area, in cui deve essere garantita, ai sensi dell'art. 2.2 del Piano d'Area medesimo, "*l'evoluzione naturale del fiume e degli ecosistemi connessi*".

3. Nelle porzioni di territorio incluse all'interno del confine del "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" e delle sue aree contigue vige il Piano d'Area del Po, il quale così le classifica:

N3: zone di potenziale interesse naturalistico, caratterizzate dalla forte incidenza di fattori antropici, ma suscettibili, col recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico;

A1: zone esterne alla Fascia di Pertinenza Fluviale (FPF), senza sostanziali limitazioni all'uso agricolo che vi assume carattere dominante, in cui lo sviluppo agricolo deve essere orientato in funzione dei legami ecologici e funzionali con l'ecosistema fluviale;

A2: zone con parziali limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche di inondabilità, suscettibili di evolvere verso agro-ecosistemi più complessi e di ridurre le interferenze negative sull'ecosistema fluviale;

A3: zone con forti limitazioni all'uso agricolo, dovute alle caratteristiche di inondabilità suscettibili di svolgere un'importante funzione nel mantenimento o nella costituzione di agro-ecosistemi di buon valore;

Tr: zone di trasformazione orientata, caratterizzate da rilevanti alterazioni antropiche dell'assetto naturale (dovute ad attività estrattive), suscettibili di essere recuperate con coordinati interventi trasformativi, per la ricomposizione ambientale, il reinserimento paesistico, l'insediamento di attrezzature e servizi per la fruizione sociale della fascia fluviale.

4. Due zone N3 comprendono parte della Riserva Naturale "*Il Molinello*" e parte della Riserva Naturale "*Lanca di Santa Marta e della confluenza del Banna*": dette riserve naturali fanno parte del "*Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po*".

5. All'interno delle zone di cui ai precedenti commi 3 e 4 valgono le prescrizioni di cui agli artt. 2.4, 2.5, 2.7 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po oltre alle prescrizioni del successivo art. 26/16.

6. Le destinazioni d'uso, le modalità e le condizioni di intervento sono quelle previste nella tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po con le specificazioni del successivo art. 26/16.

7. Vengono inoltre individuati gli ambiti nei quali gli interventi da effettuare sono coordinati e specificati in relazione alla complessità delle trasformazioni attese e alle criticità delle situazioni in atto.

8. Gli obiettivi specifici, gli interventi e le azioni da compiersi entro detti ambiti, le modalità e le condizioni degli interventi trasformativi sono distintamente definiti nelle Schede progettuali e nei relativi Schemi grafici illustrativi n° 10 (parte), n° 11 e n° 12 di cui all'art. 4.1.3 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po con le ulteriori specificazioni ed integrazioni individuate dal Titolo III delle presenti Norme di Attuazione, art. 26/16.

9. Le attività estrattive esistenti nell'ambito della Fascia Fluviale del Po sono soggette alle prescrizioni di cui all'art. 3.10 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po.

10. Nell'ambito perifluviale del Po sono presenti anche le aree A1* , A2* , AR* , Me* già facenti parte del Progetto Territoriale Operativo "*Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po*", predisposto a suo tempo dalla Regione Piemonte e l'area Pb*:

- le aree A1* sono aree di uso agricolo di significativa importanza anche con presenza di nuclei edificati di carattere rurale e di impianto storico,
- le aree A2* sono aree ad uso agricolo con rara presenza di edifici isolati ed interessate da problemi di inondabilità
- le aree AR* sono annucleamenti di discreta dimensione di impianto storico dove concentrare la presenza anche di residenze e di attività anche diverse da quelle agricole, seppur nei limiti correlati ai problemi di inondabilità

- l'area Me* è un nucleo non di impianto storico, caratterizzato da commistione di tipologie edilizie e di usi
- l'area Pb* è il sito di un impianto di trattamento inerti.

Nell'ambito perifluviale del Po sono presenti, inoltre, l'area Tb4 ed una parte dell'area agricola A posta al confine con il Comune di Carignano a sud di Strada Corta, in quanto anch'esse presenti nell'unità di paesaggio 45-02 del PPR.

Tutte tali aree sono normate nelle schede di cui al Titolo III delle presenti norme.

11. Nelle Tavole di piano sono riportati, con riferimento a tale ambito perifluviale, i beni paesaggistici (nelle Tavole P2 e PPR1) ed anche le *componenti paesaggistiche*: le *componenti naturalistico-ambientali* e *morfologico-insediative* (riportati nella Tavola PPR2A); le *componenti storico-culturali* e *percettivo-identitarie* (riportati nella Tavola PPR2B); *i percorsi panoramici ed i bacini visivi* (riportati nella Tavola PPR3). Tali beni e componenti sono richiamati nel Titolo III delle presenti norme con riferimento a ciascuna area normativa.

12. Tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche e del suolo, nel rispetto di quanto precisato al successivo articolo 25 e nelle schede d'area, devono concorrere a valorizzare e tutelare i beni e le componenti paesaggistiche presenti nel contesto ad esse prossimo e a superare gli elementi paesaggisticamente critici, cioè quelli che determinano una detrazione visiva del paesaggio, indicati nella Tavola PPR2B.

13. A seconda della collocazione di ciascuna area normativa nella singola *componente morfologico-insediativa* gli interventi di trasformazione edilizia devono rispettare anche le norme riportate nell'**Allegato B**.

Art. **13ter Ambito agrourbano.**

1. Il P.R.G.C. individua, nella Tavola P2 di piano regolatore, l'ambito comunale che ha carattere agrourbano, posto tra la circonvallazione ed il corso dei Torrenti Oitana e Chisola.

2. In tale ambito sono presenti sia il Centro Storico (RA) di La Loggia, con le sue emergenze storico-architettoniche sia le aree urbanizzate ed urbanizzande residenziali, produttive e terziarie del concentrico sia le cospicue e fertili aree agricole sia i nuclei di origine rurale, solo una parte dei quali ha mantenuto i caratteri originari.

3. Le norme specifiche di ogni singola area normativa sono riportati nelle schede di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Nelle Tavole di piano sono riportati, con riferimento a tale ambito agrourbano, i beni paesaggistici (nelle Tavole P2, P3a, P3b e PPR1) e anche le *componenti paesaggistiche*: le *componenti naturalistico-ambientali* e *morfologico-insediative* (riportati nella Tavola PPR2A); le *componenti storico-culturali* e *percettivo-identitarie* (riportati nella Tavola PPR2B); *i percorsi panoramici ed i bacini visivi* (riportati nella Tavola PPR3). Tali beni e componenti sono richiamati nel Titolo III delle presenti norme con riferimento a ciascun'area normativa.

5. Tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche e del suolo, nel rispetto di quanto precisato al successivo articolo 25 e nelle schede d'area, devono concorrere a valorizzare e tutelare i beni e le componenti paesaggistiche presenti nel contesto ad esse prossimo e a superare gli elementi critici, cioè quelli che determinano una detrazione visiva del paesaggio, indicati nella Tavola PPR2B.

6. A seconda della collocazione di ciascuna area normativa nella singola *componente morfologico-insediativa* gli interventi di trasformazione edilizia devono rispettare anche le norme riportate nell'**Allegato B**.

Art. 14. Integrazioni e specificazioni per la lettura delle presenti norme e del Regolamento Edilizio

1. Per quanto non contenuto nelle presenti norme si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale.

1.bis S'intende per "area normativa" una porzione del territorio comunale graficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative specifiche che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi indici urbanistici ed edilizi, le modalità d'attuazione e le prescrizioni particolari.

2. Al fine della determinazione dell'"altezza dei fronti della costruzione" (Hf) si specifica quanto segue:

a) per gli edifici ubicati sul fronte strada, la linea di spiccato corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto o, in sua assenza, al piano della strada stessa;

b) in caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spiccato s'intende compresa entro una livelletta del 10%, utilizzando come massimo assoluto di mt.1,50;

c) In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

3. Al fine della determinazione dell'"altezza della costruzione" (H) si specifica quanto segue:

a) le altezze massime precisate nelle schede normative di cui al Titolo III delle presenti norme possono essere incrementate di mt. 3,00 in caso di edifici su pilotis, fermi restando la densità fondiaria e territoriale e il numero dei piani abitabili o agibili;

b) in caso di realizzazione di sottotetti abitabili le altezze massime precisate nelle schede normative di cui al Titolo III delle presenti norme possono essere incrementate in misura tale da consentire l'applicazione dei disposti del successivo art.19.

4. Al di sopra del limite d'altezza dell'edificio la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro una "sagoma limite" delimitata da un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta a partire dall'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.

5. Le superfici coperte esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale di adeguamento al PPR (31 gennaio 2020) chiuse da almeno tre

lati, purché legittime o legittimate, s'intendono acquisite con esclusione dei sottotetti e possono essere oggetto di intervento, in deroga agli indici previsti per le aree normative su cui insistono, nei limiti di cui alle prescrizioni delle schede d'area contenute nel Titolo III delle presenti norme, mantenendo l'altezza esistente e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la superficie totale STot risultante dal recupero del manufatto non dovrà risultare superiore alla superficie coperta SC esistente.
- per i soli manufatti di origine agricola in muratura ed impianto storico, di cui sia, cioè, dimostrata la presenza ante anno 1942, è consentito che la superficie totale STot risultante dal recupero del manufatto possa essere al massimo pari al doppio della superficie coperta SC esistente.

6. Ai fini della determinazione della "capacità insediativa residenziale" ad ogni unità di popolazione insediabile o insediata corrispondono mediamente le seguenti dotazioni:

1. in aree a indice di edificabilità (fondiaria per Permesso di Costruire, territoriale con S.U.E.) superiore o uguale a 0,27 mq/mq.: mq/ab. 40
2. in aree a indice di edificabilità (fondiaria per Permesso di Costruire, territoriale con S.U.E.) inferiore a 0,27 mq/mq.: mq/ab. 50.

7. Ai fini delle presenti norme si definisce "Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)" la seguente:

a) edilizia sovvenzionata: realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., enti istituzionali);
b) edilizia agevolata: realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);
c) edilizia convenzionata ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati.

Art. 15 Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine stradale

1. La distanza tra pareti cieche o dotate di luci come definite dall'art. 901 del C.C. non potrà essere inferiore a mt. 3,00.

2. La distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta in tutti i casi in mt. 10,00; la norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

3. Le distanze della costruzione da confine devono essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di mt. 5,00.

4. È ammessa la costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorra tra i vicini un accordo stipulato con atto pubblico; tale accordo non è necessario qualora si costruisca in aderenza ad un fabbricato sul confine e la nuova fabbrica sia contenuta nello spessore di manica del fabbricato esistente; possono inoltre essere realizzate su confine le recinzioni e le pertinenze interrate.

5. Per le distanze dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle strade private a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, per i

quali si applicano le distanze di cui ai precedenti commi 1 e 2), salvo espresse linee di arretramento contenute nelle Tavole P3a e P3b, si applica un minimo assoluto di mt. 6,00 per le aree residenziali e miste e mt. 10,00 per le aree produttive e terziarie.

6. Le distanze minime dei fabbricati dalle strade interposte tra di essi destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle strade private a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, per i quali si applicano le distanze di cui ai precedenti commi 1 e 2), devono corrispondere a:
a) mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
b) mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi 3, 5 e 6 nel caso di S.U.E. relativi al centro storico, mentre sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al precedente comma 6 nel caso di S.U.E. relativi alle restanti aree normative.

8. Gli edifici pubblici possono essere in ogni caso realizzati a filo marciapiede.

9. Le trasformazioni di facciata e le sopraelevazioni possono avvenire nel rispetto del filo di fabbricazione degli edifici esistenti anche in deroga alle distanze di cui ai commi precedenti, purché le pareti cieche non vengano trasformate in pareti finestrate.

10. Possono essere realizzate su confine le recinzioni e le pertinenze interrate.

Art. 16. Strade di P.R.G.: tracciati, tipologia

1. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso con gli altri enti attuatori (Città Metropolitana di Torino, Concessionari).

2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
a) sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale:
sono riconosciute come tali la ex S.S. n.° 20 e sua Variante (circonvallazione) e la S.P. n.°145;
b) sedi viarie interne all'abitato di interesse comunale:
sono riconosciute come tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate nelle tavole del P.R.G.C., indipendentemente dal regime giuridico (comunali, vicinali) e dalla tipologia adottata;
c) sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.
Tali sedi dovranno essere:
- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
- dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
- ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni al Centro Storico o attigui ai luoghi di particolare interesse storico e/o ambientale;
- liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.

3. Per quanto non prescritto dal P.R.G.C. le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

a) Strade extraurbane

C – Ex S.S. 20, S.P.145	Cat. C1: m. 10,50 (7,50+1,5 di banchina per lato)
F – Strade comunali	Cat. F2: m. 9,50 (6,50+1,50 di banchina per lato)

b) Strade urbane

e – Strade urbane di quartiere	Cat. E: m. 10,00 (7,00+1,50 di marciapiede per lato)
f - Strade locali	Cat. F: m. 7,50 (6,00+1,50 di marciapiede)

4. Le lettere C, F, e, f, del precedente comma, indicano espressamente la classificazione conforme al D.Lgs. 285/92; le categorie C1, F2, E, F sono espressamente riferite al D.M. 5/12/2001.

5. Sono fatte salve le sezioni conformi agli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.

6. Nelle aree R, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di S.U.E. la S.u.l. derivata da tale densità potrà essere trasferita nella medesima area normativa, a parità di destinazione d'uso, subordinatamente alla dismissione gratuita dell'area a strada.

7. I tracciati viari, pedonali, ciclabili e veicolari in progetto sono indicati con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G.C.. Detti tracciati possono subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste modifiche comportino Variante al P.R.G.C., purché tali variazioni avvengano all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate dal Piano; analogamente i tracciati viari esistenti possono essere adeguati al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285 del 30/04/1992) e Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495 del 16/12/1992).

7bis. In caso di variazione del tracciato, le fasce di rispetto riportate in cartografia, si intendono modificate in misura corrispondente. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità.

8. La localizzazione degli assi stradali definita dal P.R.G.C. nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi è da intendersi indicativa, salvo diverse prescrizioni contenute nelle relative Norme di area.

9. Tutte le strade di nuova realizzazione, destinate al traffico dei veicoli, se a fondo cieco dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza tale da poter inscrivere, nella figura geometrica risultante, un cerchio di diametro non inferiore a 14,00 mt.

10. In caso di strade ad uso agricolo con funzione essenzialmente di servizio al traffico agricolo o di nuovi insediamenti agricoli che necessitino dell'apertura di nuove strade per il collegamento con viabilità di ordine superiore, dovrà essere assicurata una sezione minima di mt. 5,00, misurata fra i cigli opposti.

11. Per i percorsi pedonali dovranno essere rispettate le sezioni minime prescritte dalla L.13/89; i percorsi ciclabili dovranno essere realizzati nel rispetto delle "*Norme tecniche per la progettazione, realizzazione e segnalazione di piste e percorsi in sede urbana ed extraurbana*" vigenti al momento dell'intervento e delle "*Linee guida ciclo-posteggi*" della Regione Piemonte.

12.I marciapiedi di proprietà privata sono soggetti a servitù di pubblico passaggio e concorrono nella definizione dell'area fondiaria.

13. Le strade private dovranno essere costruite, attrezzate dei sottoservizi, sistemate, illuminate e mantenute a cura e spese dei proprietari frontisti; qualora i frontisti non adempiano a tali obblighi l'Autorità Comunale può, previa diffida ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio quanto è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti, mediante procedimento di riscossione forzosa.

14. Le strade private esistenti riconosciute di interesse comunale sono soggette a servitù di pubblico passaggio e concorrono alla definizione della superficie territoriale.

15. I tratti di viabilità esclusivamente al servizio di ogni singolo lotto non destinati al traffico dei veicoli sono considerati accessi al singolo lotto e, come tali, per essi non è richiesto quanto previsto al precedente comma 13.

Art. 17. Impianti tecnologici

1. I manufatti in genere e le cabine contenenti le apparecchiature necessarie alla funzionalità degli impianti di interesse pubblico, nonché gli impianti tecnologici a servizio di attività produttive, laddove richiesti dalla normativa di settore o dagli Enti preposti alla loro verifica, prescindono dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

2. Per quanto riguarda in particolare il posizionamento delle strutture in elevazione contenenti tali apparecchiature (cabine) rispetto alle sedi veicolari pubbliche viene prescritto un arretramento minimo di 5,00 mt. dal ciglio stradale e mt. 3,00 dal confine di proprietà. Le apparecchiature per erogazione di pubblici servizi, trasformazione e trasporto dell'energia possono essere indicate all'interno delle fasce di rispetto di cui ai precedenti artt. 11/1, 11/2, 11/4 giusta la L.R. 56/77, art. 27, ultimo comma.

3. Le cabine succitate soltanto quando non superino l'altezza interna di mt. 3,00, possono essere edificate a confine con i fondi adiacenti.

4. È fatto obbligo al richiedente di realizzare la pavimentazione dell'area antistante la cabina, da raccordarsi convenientemente alla pavimentazione stradale (tale obbligo non sussiste in caso di carreggiata non asfaltata).

5. È fatta salva la facoltà da parte del Comune di richiedere modifiche ai progetti presentati, sia per ciò che concerne la tipologia che i materiali di finitura, al fine di garantire un corretto inserimento della struttura nell'ambiente circostante, sia per ciò che concerne il posizionamento della stessa.

6. Le strutture relative agli impianti di telecomunicazione e di telefonia fissa, mobile e satellitare non potranno essere installate nelle aree improprie, definite come segue (Art. 5 aree non idonee ed Art. 7 aree inedificabili del Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 33 del 04.08.2000):

a) zone nel raggio di 300 m. dagli edifici scolastici (asili e scuole), ospedali e case di cura;
b) zone nel raggio di 50 mt. da un vincolo di tutela delle cose di interesse artistico e storico di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
c) aree definite dal Piano Regolatore Generale Comunale (Ra ed Rb), ovvero aree residenziali che si riferiscono ai nuclei di più antica formazione che rivestono carattere storico, ambientale e documentario;
d) nelle aree destinate ad uso agricolo, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua individuate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in ogni altra area definita inedificabile dal vigente Piano Regolatore;

tali strutture potranno invece essere installate in siti idonei come prescritto dall'art. 8 del Regolamento sopra citato.
Sono fatti salvi gli impianti esistenti ai sensi dell'art. 27 L. 3/5/04 n. 112.

7. I manufatti in genere, ed in particolare le cabine, devono essere posizionati in modo tale da non interferire negativamente con le visuali panoramiche evidenziate nella Tavola PPR3 e devono essere realizzati con morfologia, materiali e finiture tali non solo da non essere elemento di degrado del contesto, ma da costituire elemento di decoro: particolare attenzione dovrà essere riposta a:

- posizione: non devono costituire restringimento o intralcio dei percorsi pedonali e/o ciclabili
- facciate: saranno da realizzarsi o in mattone paramano facciavista o in intonaco colorato; sono da prevedersi mascheratura arbustiva e/o parete e tetto rivestiti di vegetazione.

Art. 18. Autorimesse e pertinenze

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari, nei limiti precisati all'art. 11/7 e nelle schede normative di cui al Titolo III delle presenti norme.

2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie totale STot e ristrutturazione urbanistica debbono prevedere idonei spazi coperti o scoperti, destinati a parcheggio privato, all'interno della relativa superficie fondiaria o nelle aree di pertinenza, nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume.

3. Per gli interventi di cui al comma precedente riguardanti edifici pubblici o d'interesse pubblico, attività produttive e terziarie si dovrà reperire una quota di parcheggio privato, all'interno della relativa superficie fondiaria o nelle aree di pertinenza, non inferiore al 20% della superficie totale STot dell'attività insediata o da insediare.

4. Per gli edifici esistenti nelle aree Rb, possono altresì essere realizzati nelle relative superfici fondiarie o nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, bassi

fabbricati per autorimesse con copertura ad una o due falde (altezza utile max mt. 2,50 alla gronda e altezza utile max mt. 3,50 al colmo), o piana (altezza utile max mt. 2,50 alla gronda) fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con il vincolo delle distanze da pareti finestrate**,** e del rapporto di copertura fissato per la zona; tali fabbricati possono essere edificati a confine nel rispetto delle distanze definite dal C.C. artt. 873 e seguenti.

5.In caso di realizzazione di fabbricati parzialmente interrati, non costituiscono superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non supera mt. 1,20 fuori terra, la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino.

6. Sono vietate in ogni caso nuove costruzioni di autorimesse e depositi fuori terra con prefabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).

7. L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi, se di pertinenza delle unità immobiliari, sono soggette a titolo abilitativo edilizio ai sensi della normativa vigente.

8. Sono fatti salvi gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. che dovranno essere reperiti in sito o, in casi particolari, in aree prossime, con destinazione compatibile, poste entro un raggio non superiore a mt. 200.

9. Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali è consentito realizzare i seguenti manufatti non soggetti a verifica dei parametri urbanistici ed edilizi:
- l'installazione di attrezzature scoperte a carattere sportivo ricreativo ad uso privato amatoriale (piscina, campo da tennis, ecc.)
- piccoli ricoveri per animali con superficie massima di 3 mq. e altezza lorda non superiore a m. 2,00
- deposito attrezzi con superficie massima di 4 mq. e altezza lorda non superiore a m. 2,00
- gazebo e pergolati con superficie massima di 16 mq.

10. Per quanto concerne le recinzioni:
a) Nelle aree con destinazione residenziale, produttiva, commerciale e terziaria, le recinzioni che si affacciano verso vie pubbliche e private, o spazi pubblici o di uso pubblico, sono consentite con le caratteristiche indicate nel Regolamento Edilizio.
b) Potranno essere mantenute le tipologie di recinzioni esistenti, solo nel caso di rifacimento parziale delle medesime.
c) Nelle aree agricole i terreni non edificati possono essere protetti solo con recinzioni con le caratteristiche indicate nel Regolamento Edilizio.

Art. 19. Locali sottotetto

1.In tutti gli edifici esistenti è consentito il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, che abbiano o possano essere adeguati ai disposti delle leggi regionali vigenti se da esse previsto.

2. In caso di realizzazione di locali sottotetto, mediante nuova costruzione o intervento in edifici esistenti, costituenti superficie lorda (SL) di cui all'art. 15 del regolamento edilizio, essi debbono rispettare le seguenti condizioni:

a) siano:

- compresi all'interno della "sagoma limite", definita al comma 4 del precedente art. 14;
- collegati direttamente ed esclusivamente con l'unità immobiliare sottostante;
- contenuti entro lo sviluppo del solido chiuso dell'ultimo piano di riferimento;

b) le scale interne di accesso al sottotetto, se non conteggiate nella SL, siano collocate in un vano delimitato dalla muratura;

c) la quota di imposta interna della struttura di copertura sia contenuta entro mt. 1,80 dall'estradosso del solaio sottostante;

d) abbiano un'altezza media non inferiore a mt. 2,70 per i locali adibiti ad abitazione e mt. 2,40 per i locali di disimpegno e di servizio;

e) i locali ad uso abitativo non abbiano in alcun punto un'altezza inferiore a 1,80 mt. e la linea di colmo della copertura sia parallela al fronte maggiore dell'edificio, in caso di fronti uguali sarà ammesso un unico orientamento;

f) in caso di apertura di abbaini gli stessi non potranno avere larghezza esterna massima superiore a mt. 1,80 e dovranno comunque essere proporzionati alle aperture sottostanti quando allineati alle stesse;

g) potranno essere aperte finestre a raso (sino al soddisfacimento dell'1/8 delle sup. finestrate) e terrazzini;

h) non vengano realizzati solai intermedi compresi nelle falde del tetto; le eventuali parti controsoffittate vengono comunque computate ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

3. In caso di nuova costruzione e per i locali sottotetto rientranti nella superficie accessoria (SA) di cui all'art. 15 del regolamento edilizio non potranno essere ammessi:

a) destinazioni d'uso che comportino un aumento di superficie lorda SL

b) ogni tipo di ripartizione interna non idonea a delimitare un locale soffitta per ogni unità immobiliare con esclusione dei sottotetti realizzati prima del 25/10/2006 (data di introduzione della norma di cui alla DCC n. 39 del 25/10/2006);

c) solai intermedi compresi nelle falde del tetto;

d) ogni genere di aperture con esclusione di lucernari a raso con superficie massima inferiore ad 1/20 della superficie utile netta di pavimento relativa ad ogni locale sottostante;

e) quota del piano di gronda superiore a quella dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Art. 20 Ammissibilità chiusura balconi e porticati

1. È ammessa la chiusura di superfici esterne, quali logge, terrazze, porticati e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante serramenti o cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili, senza generare incremento di superficie lorda qualora la superficie di pavimento chiudibile per ogni unità immobiliare non sia superiore a 9 mq. ed a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure

dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata e unitaria.

2. Le proposte di intervento dovranno rispondere anche ai seguenti requisiti:
- **a)** nel caso di fabbricazione chiusa, gli interventi sono consentiti soltanto sui fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie;
- **b)** la superficie finestrata di ciascun locale che si affaccia sulla superficie di pavimento chiudibile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento dello stesso locale e la superficie apribile non deve essere inferiore a 1/8 della somma della superficie di pavimento chiudibile e della superficie di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
- **c)** le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla superficie di pavimento chiudibile devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
- **d)** non siano eliminate le chiusure interposte tra la superficie di pavimento chiudibile ed i locali interni che si affacciano su di essa;
- **e)** non siano installati nella superficie di pavimento chiudibile i corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
- **f)** non siano racchiuse all'interno delle superfici di pavimento chiudibili bombole, tubazioni, apparecchiature e contatori della rete a gas;
- **g)** sono ammesse chiusure con vetrate semiaperte dei piani pilotis purché essi rimangano di uso comune.

Art. 21. Trasferimento di capacità edificatoria

1. È ammessa la facoltà di trasferire, attraverso atto pubblico registrato e trascritto, la capacità edificatoria tra le diverse superfici fondiarie ubicate all'interno della stessa perimetrazione di area normativa omogenea nel rispetto dell'indice generale di riferimento stabilito dal P.R.G.C. per la medesima area normativa.

2. Tale facoltà è ammessa anche all'interno di S.U.E., purché regolata all'interno della relativa convenzione.

3. I trasferimenti di superficie lorda SL sono sempre ammessi tra lotti contigui compresi in aree residenziali di recupero denominate "Rb", fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle norme specifiche delle aree normative di cui al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.

4. Sono altresì ammessi trasferimenti di superficie lorda SL da aree restituite all'uso agricolo, individuate con la sigla "A ex Rn1" , "A ex Rn3" e "A ex Rnm" che mantengono un indice di edificabilità solo ed esclusivamente in quanto tale capacità edificatoria sia trasferita ed utilizzata in altri ambiti "Rb", "Rb ex Pb4" e "TR ex Pb4", secondo quanto normato al successivo Titolo III delle presenti N.d.A.

Art. 22. Ricostruzione di edifici

1. Ai fini della tutela ambientale, edifici pertinenziali con parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, legittimamente realizzati o condonati, possono essere sostituiti, con intervento di tipo g) del prec. art. 8 nei limiti di superficie totale STot esistente e condonata, con edifici in muratura intonacata e coperta a falde.

2. Il Comune può consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni di Piano, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi calamitosi naturali o di fatti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.

Art. 23. Attività commerciali

1. Le attività commerciali si articolano in:
- C1: esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq;
- C2: medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita.

2. Gli esercizi di vicinato (C1) sono consentiti nelle aree incluse nelle zone di insediamento commerciale (Addensamenti e Localizzazioni), individuate dalla vigente Delibera di Consiglio Comunale dei criteri commerciali, le cui perimetrazioni sono quelle rappresentate nello specifico elaborato di PRGC redatto ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nelle aree in cui espressamente specificato nell'articolo 26 "Norme specifiche di area" delle presenti "Norme di Attuazione".

3. Per quanto riguarda la media e la grande struttura di vendita (C2) esse sono consentite nelle zone di insediamento commerciale (Addensamenti e Localizzazioni), individuate dalla vigente Delibera di Consiglio Comunale dei criteri commerciali, le cui perimetrazioni sono quelle rappresentate nello specifico elaborato di PRGC redatto ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., nei limiti di cui alla "*Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo*" di cui alla vigente Delibera di Consiglio Comunale dei criteri commerciali, con particolare riferimento alle tipologie della struttura distributiva ed alle superfici di vendita.

4. Negli insediamenti commerciali (Addensamenti e Localizzazioni) e nelle aree in cui è prevista la destinazione commercio al dettaglio, l'attivazione di nuovi esercizi commerciali ed il loro ampliamento sono ammessi qualora siano reperite aree a parcheggio nella misura di cui all'art. 21 comma 1 e comma 2 della LR 56/77 e s.m.i..
Qualora, per gli esercizi di vicinato, il reperimento dell'area per parcheggio non risulti possibile ed il Comune ritenga che l'assenza di parcheggi non determini impatti negativi sul contesto si potrà procedere alla relativa monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

5. Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle aree normative in cui è prevista la destinazione P4 nelle schede di cui nell'articolo 26 "Norme specifiche di area" delle presenti "Norme di Attuazione".

6. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'art.17

e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli artt. 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (D.C.R. n°191-43016 del 20.11.2012, entrata in vigore il 6.12.2012).

Art. 24. Deroghe per opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Il Comune può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art.14 del D.P.R.380/01.

2. In tal caso, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

Art. 25. Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, della rete ecologica e del paesaggio

1. Per la tutela e potenziamento della rete ecologica locale (vedi Tavola P5) gli interventi lungo le **sponde fluviali** devono essere finalizzati al ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale. Essi devono essere attuati riqualificando la vegetazione arborea ed arbustiva ripariale e, per quanto possibile, ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con l'obiettivo di estendere i processi di rinaturalizzazione per potenziare la funzione delle sponde quali corridoi di connessione ecologica (secondo le indicazioni dei Manuali Tecnici di cui alla *DGR n. 34 - 8019 del 7/12/2018* in merito alle fasce tampone vegetate). L'obiettivo di estendere i processi di rinaturalizzazione e, quindi, i corridoi di connessione ecologica riguarda in particolare i territori rientranti nella "*zona fluviale allargata*" perimetrata nella Tavola PPR2A.

2. La **rete irrigua e di scolo**, costituente il reticolo idrografico artificiale presente in La Loggia e cartografato nella Tavola 7 "Carta di sintesi **geologica per l'utilizzo urbanistico**", deve essere mantenuta e, laddove possibile, ripristinata nella sua funzione idraulica secondo quanto indicato nel cronoprogramma contenuto nella Relazione Illustrativa degli elaborati geologici. Dovranno altresì essere impiegate, per la tutela e potenziamento della rete ecologica locale (vedi Tavola P5), per quanto possibile, le tecniche dell'ingegneria naturalistica, prevedendo anche la messa a dimora di alberi e arbusti di specie autoctona per la costituzione di filari arborati, che rivestono un ruolo importante sia sotto il profilo ecologico per lo sviluppo della biodiversità sia sotto il profilo del miglioramento della qualità paesaggistica.

3. Nei territori contermini ai **laghi** gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coe-

renza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

4. Le formazioni lineari di **siepi e filari** dovranno essere mantenute e potenziate con particolare riferimento a quelle evidenziate nella Tavola PPR2B. Per quanto riguarda gli alberi e arbusti, è vietata la messa a dimora, sia nelle aree di proprietà pubblica sia in quelle private, di specie esotiche invasive facenti parte della cosiddetta "*Black List*", periodicamente aggiornata dalla Regione Piemonte con delibera di giunta regionale, specie che determinano o che possono determinare particolari criticità sul territorio piemontese e per le quali è necessaria l'applicazione di misure di prevenzione/gestione/lotta e contenimento.

5. Le **aree boscate** ex art. 142 lett. g del D. Lgs 42/2004, presenti nel solo ambito perifluviale del Po, sono evidenziate nelle Tavole PPR1 e PPR2A. Gli interventi che comportino attività e trasformazione delle superfici boscate (la cui effettiva consistenza dovrà avvenire sulla base dell'effettiva consistenza del bene, applicando la normativa statale e regionale vigente) devono acquisire l'autorizzazione paesaggistica, privilegiando soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio circostante e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo altresì conto della importante funzione, che esse rivestono, di intervallo fra le colture agrarie e le "*insule specializzate m.i.8*" costituite dalle cave e deposito e trattamento inerti. Le attività selvicolturali devono essere effettuate nel rispetto della LR 4/2009 e s.m.i. e relativi provvedimenti attuativi. Per quanto riguarda le compensazioni forestali, si deve ottemperare a quanto previsto dall'art. 19 della citata LR 4/2009 e s.m.i.

6. Tutti gli interventi di recupero (MO, MS, RR, RE, RU) del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione (N) devono essere progettati in modo tale che contribuiscano alla qualificazione del paesaggio costruito, utilizzando **materiali e tecniche costruttive coerenti** con le valenze paesaggistiche dei luoghi, privilegiando l'uso di materiali naturali e nel rispetto di quanto prescritto nell'**Allegato B** alle presenti norme.

7. Per gli edifici di nuova realizzazione con ampie superfici vetrate, a **tutela dell'avifauna**, dovranno essere impiegati materiali opachi o colorati o satinati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti.

8. Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le nuove costruzioni devono essere studiati in modo tale da tutelare quanto più possibile e valorizzare le **visuali panoramiche** evidenziate nella Tavola PPR3, con particolare riferimento all'ambito fluviale del Po e verso il Castello Galli e Villa Carpeneto. A tal fine il progetto degli interventi deve contenere adeguata documentazione (es. fotoinserimenti) atta a dimostrare la compatibilità con le visuali interessate.

9. In occasione di interventi – sia pubblici sia privati – di nuova costruzione o di sostituzione edilizia che comportino la realizzazione o la riorganizzazione degli **spazi liberi di pertinenza**, occorre prevedere per detti spazi liberi:

- pavimentazioni, per quanto possibile, di tipo permeabile o semipermeabile, con l'eccezione di parcheggi per mezzi pesanti o piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico;
- messa a dimora di alberi, preferibilmente di alto fusto, e arbusti di specie autoctone per una quantità indicativa di almeno 1 albero ogni 20 metri quadri di area libera, in posizione tale da favorire anche la riqualificazione estetica, ambientale e paesaggistica del contesto, con attenzione particolare sia alle zone di margine tra aree edificate ed aree inedificate sia allo sviluppo dei corridoi ecologici. La scelta delle specie da inserire nelle aree verdi dovrà essere supportata da opportune analisi, anche al fine di specificare dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui verranno collocate.

10. Le **opere di compensazione**, individuate in sede di Rapporto Ambientale, sono previste per l'attuazione delle aree di nuovo impianto residenziale ed industriale (Rn1, Rcm1, Rcm2, Rcm3, Pc1 e Pc2) e per le aree interessate da attività di escavazione (Tr) e di trattamento inerti (Pb*).

Le opere di compensazione devono riguardare uno o più dei seguenti interventi:
- messa a dimora di alberature di alto fusto di specie autoctona nelle aree di salvaguardia ambientale ASA intorno al complesso di Villa Carpeneto finalizzate, da un lato, a schermare la vista dell'area industriale Pb1 e delle aree residenziali Rb rispetto al complesso, dall'altro, a creare cannocchiali visivi verso il complesso stesso
- il miglioramento della funzionalità idraulica della rete idrografica artificiale del comparto agrourbano; per la localizzazione della rete si veda l'elaborato redatto dal Geologo Dott. Quagliolo Allegato 2 "*Fascicolo reticolo idrografico minore*"
- il miglioramento delle caratteristiche ambientali del comparto perifluviale mediante forestazione dello stesso, soprattutto con funzione di ombreggiatura dei percorsi ciclopedonali/percorsi panoramici e di schermatura della vista dai medesimi percorsi ciclopedonali/percorsi panoramici verso le aree interessate da attività di escavazione e trattamento di inerti; vedi Tavola PPR3
- il miglioramento delle caratteristiche ambientali del comparto agrourbano mediante messa a dimora di alberi ad alto fusto nelle aree destinate a verde pubblico
- interventi di deimpermeabilizzazione/rinaturalizzazione di aree urbanizzate o degradate o di parti di esse in aree comprese nel Catalogo *CIRCA* della Città Metropolitana di Torino.

Le opere di compensazione dovranno essere dettagliate e progettate in sede di redazione e approvazione dello strumento urbanistico esecutivo o, in sua assenza, di permesso di costruire convenzionato.

Nelle convenzioni con il Comune dovranno essere chiaramente individuati:
- i soggetti deputati alla realizzazione, alla manutenzione e gestione e al monitoraggio delle opere compensative previste;
- i tempi di realizzazione;
- i criteri e le modalità operative per l'attuazione delle opere compensative, che ne garantiscano la realizzazione.

L'eventuale possibilità di ricorrere alla monetizzazione nell'ambito delle convenzioni, potrà avvenire esclusivamente per assicurare l'effettiva realizzabilità delle specifiche compensazioni.

Le opere di compensazione dovranno essere dimensionate nella misura necessaria a ripristinare i valori ambientali e paesaggistici persi, generando un incremento del grado di funzionalità delle componenti coinvolte di intensità pari al grado di compromissione determinato dall'attuazione dell'intervento.

Esse dovranno essere definite seguendo la seguente metodologia:
- dovrà essere calcolata la perdita del valore biofisico dei servizi ecosistemici presenti nell'area interessata dall'intervento
- la compensazione, scelta in termini di tipologia e dimensione, dovrà dimostrare un incremento del valore biofisico dei servizi ecosistemici dell'area interessata dall'intervento compensativo almeno pari o superiore alla perdita del valore biofisico dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione.

Per il calcolo del valore biofisico dei servizi ecosistemici si potrà (tra le altre metodologie) utilizzare l'applicazione *SimulSoil* (metodologia di calcolo messa a punto nell'ambito del programma LIFE dell'Unione Europea, con il progetto denominato "*Sam4cp - Soil Administration Model for Community profit*", richiamato appunto come *SimulSoil,* progetto coordinato dalla Città Metropolitana di Torino).

11. Qualora le **attività di scavo** di varia natura (per fondazioni, per sottoservizi, per attività estrattiva, per movimentazione terra, per attività agricole e forestali ecc.) portino in luce, fortuitamente, reperti, strutture o depositi di interesse archeologico o paleontologico, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia" (art. 90 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.), di sospendere i lavori ed informare entro ventiquattro ore la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica sicurezza.

12. Al fine di garantire la salvaguardia delle **aree a potenziale rischio archeologico**, indicate con il n. 1 e il n. 2 nella figura riportata nell'**Allegato C** alle presenti norme:
- ambito Centro Storico Ra
- area compresa tra Via Piave e Via Revignano in corrispondenza della circonvallazione

e dell'area a rischio paleontologico, indicata con il n. 3 nella figura riportata nell'**Allegato C**, Regione Rotto aree di cava Cavit e Zucca & Pasta

i progetti che comprendono interventi di scavo, nelle aree a rischio archeologico nn. 1 e 2, e interventi connessi a cave, discariche e bonifiche che prevedono opere di scavo al di sotto lo strato agrario per una cubatura superiore a 1000 mc, nell'area a rischio paleontologico n. 3, devono essere sottoposti alla Soprintendenza competente per una valutazione degli stessi in rapporto a possibili impatti sul patrimonio archeologico e paleontologico conservato nel sottosuolo, tutelato per legge

13. Il PRG individua **aree che devono essere bonificate e riqualificate** sotto il profilo ambientale: una in zona normativa "A3" al confine con il Comune di Moncalieri; una in sponda destra Chisola in zona normativa "A ex Pb2"; una in sponda sinistra Po (ex discarica gestita da COVAR). In dette aree gli interventi per la caratterizzazione e la bonifica devono essere effettuati nel rispetto di quanto previsto dal Titolo V del D- Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale".

Articolo 25bis – Condizioni di insediabilità di attività che comportano la detenzione e/o l'impiego di sostanze pericolose

1. L'insediamento di nuove attività industriali e la modifica e trasformazione delle attività esistenti sono ammessi nelle aree urbanistiche in cui sia prevista la specifica destinazione e nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi commi.

2. Ai sensi dell'art. 19 della Variante Seveso al PTC, l'avvio di attività che prevedano la detenzione e/o l'impiego delle sostanze pericolose elencate nell'Allegato n. 1 del D.Lgs. 105/2015 **"***Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose***"**, in quantità non tale da determinare il rischio di incidente rilevante, ma pari o superiori al 20% delle soglie individuate come "a rischio di incidente rilevante" nel citato D.Lgs. 105/2015, deve essere preventivamente comunicato al Comune, affinché esso verifichi il rispetto delle condizioni di insediabilità previste dalla citata "*Variante Seveso*" al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Città Metropolitana di Torino (con particolare riferimento agli articoli 10 e 19), variante approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010.

3. Nelle **aree ad altissima vulnerabilità ambientale**, evidenziate nell'elaborato TAV. Seveso2, non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015 né di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere c) e d) della *Variante "Seveso"* al PTC.

4. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che, per effetto di variazioni di depositi o ciclo produttivo, ricadono nei casi di cui al comma precedente: sono escluse da tale divieto le attività che ricadono in questa casistica esclusivamente a seguito di modifiche normative.

5. Nelle **aree a rilevante vulnerabilità ambientale**, evidenziate nell'elaborato TAV. Seveso2:

A) non è ammessa la presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, lett. g (aree boscate)

B1) non è ammessa la presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, nelle seguenti aree:
- acquiferi sotterranei ad alta vulnerabilità
- territori con soggiacenza falda inferiore a m. 3

B2) La posizione degli acquiferi sotterranei ad alta vulnerabilità e la presenza della soggiacenza della falda inferiore a m. 3 può essere precisata con indagini puntuali. Qualora dall'indagine emerga che l'area è ad altissima o rilevante vulnerabilità ambientale, tale deve essere considerata ancorchè la cartografia allegata al piano non lo registrasse: in tal caso vale la norma di cui al precedente punto B1

B3) Qualora a disposizione vi sia solo la cartografia che rileva le falde con soggiacenza inferiore a m. 5 e non si proceda ad indagini puntuali, quanto indicato nel punto B1 vale per i territori con tale soggiacenza.

C) la presenza di attività ex articolo 19 lettere c) e d) delle NdA della *Variante Seveso* al PTC nelle aree:
- acquiferi sotterranei ad alta vulnerabilità
- territori con soggiacenza falda inferiore a m. 3

è condizionata alla trasmissione al Comune di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'Ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle opportune misure cautelative in conformità ai punti I e II della Tabella 4 delle *Linee Guida* approvate con la *"Variante Seveso"* al PTC dalla Città Metropolitana di Torino.

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

7. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D.Lgs. 105/2015 qualora, nell'area di esclusione da esso generata, siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001 riportati nella TAV. Seveso1.

8. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettera a) della *Variante "Seveso"* al PTC qualora, entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro (secondo la definizione riportata nell'articolo 3 del D.Lgs. 105/2015), siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al DM 09/05/2001: detti elementi territoriali sono evidenziati nell'elaborato TAV. Seveso1.

9. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui all'articolo 19 lettere b) o c) della *Variante "Seveso"* al PTC qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro (secondo la definizione riportata nell'articolo 3 del d.lgs.105/2015) siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al DM 09/05/2001: detti elementi territoriali sono evidenziati nell'elaborato TAV. Seveso1.

10. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che, per effetto di variazioni di depositi o ciclo produttivo, ricadono nei casi di cui ai tre commi precedenti: sono escluse da tale divieto le attività che ricadono in questa casistica esclusivamente a seguito di modifiche normative .

11. Per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015 si applicano sempre le procedure di cui all'articolo 10 della *Variante "Seveso"* al PTC; per l'insediamento di stabilimenti di cui all'articolo 19, lettere a), b), c) della *Variante "Seveso"* al PTC si applicano le procedure di cui all'articolo 19 della *Variante "Seveso"* al PTC.

TITOLO III
NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 26. Contenuti delle norme di area.

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano specificando i caratteri dell'area, gli obiettivi del Piano, le destinazioni d'uso e i tipi d'intervento ammessi, le modalità d'attuazione, i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari e transitorie.

2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero: le lettere maiuscole individuano la destinazione ad uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area: a = antica, b = consolidata (v. D.M. 1444/78 art. 2), c = completamento, n = nuovo impianto (v. L.R. 56/77 art. 13); il numero identificativo individua l'area cartografata.

2bis. Alcune aree normative sono caratterizzate da una sigla in cui è anche presente un asterisco (A*, AR*, Me*, Pb*): si tratta di aree normative presenti nell'ambito perifluviale del Po (vedi art. 13 e art. 13bis delle presenti NdA), differentemente da quelle senza asterisco, che sono collocate nell'ambito agrourbano (vedi art. 13 e art. 13ter delle presenti NdA).

2ter. Alcune aree normative sono caratterizzate da una sigla dello stesso tipo del precedente comma 2, in cui, però, non è presente il numero identificativo, in luogo del quale si trova il riferimento alla classificazione precedente (A ex Rn1, A ex Rn3, A ex Pb2, A ex Rnm, Rb ex Pb4, Rcm ex Tb2).

2quater. Un'area di trasformazione mediante ristrutturazione urbanistica è individuata con la sigla TR seguita dal riferimento alla classificazione precedente (TR ex Pb4).

3. Per le aree "S – Attrezzature e servizi pubblici", non espressamente vincolate dalle Tavole di P.R.G.C., vale quanto prescritto dall'art. 26/15 delle presenti norme.

4. Le aree classificate Ra, Rb e AR e AR* sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

5. Per la individuazione della posizione dei Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. si veda la Tavola PPR1 (in caso di discordanza tra Tavola e Norma, prevale la Tavola).

6. Per la individuazione della posizione delle componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali e morfologico-insediative riconosciute dal PPR si veda la Tavola PPR2A (in caso di discordanza tra Tavola e Norma, prevale la Tavola).

7. Per la individuazione della posizione delle altre componenti paesaggistiche riconosciute dal PPR si vedano la Tavola PPR2B e PPR3 (in caso di discordanza tra Tavola e Norma, prevale la Tavola).

8. Per quanto riguarda la classificazione geologica (**Tavola 7** "Carta di Sintesi **geologica per l'utilizzo urbanistico**" ~~ex circ. 7/LAP~~) in caso di discordanza tra Tavola P2g e Norma, prevale la Tavola P2g.

ARTICOLO 26/1	DENOMINAZIONE AGRICOLA	CODICE AREA **A**

Caratteri dell'area Area utilizzata a fini agricoli

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 150 metri dal Torrente Oitana e dal Torrente Chisola e per un breve tratto, ad Est dell'area AR4, dal Fiume Po (art. 142 lett. c)
Fascia di 300 metri lago presso Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
Aree rurali di pianura o collina m.i. 10
Altre componenti:
Aree di elevato interesse agronomico
Zona fluviale **interna e** allargata
Percorsi panoramici e bacini visivi

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~
parte in Classe I, parte in Classe IIa , parte in Classe IIb , parte in Classe IIIa

Obiettivi del Piano 1° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e lettera c) delle prescrizioni

Destinazioni d'uso (Art. 9) A1, A2, A3, A4, A5, T5 (limitatamente in adiacenza alle strade)

Tipi di intervento (Art. 8) a), b), c), d), e), g), h)

Modalità di attuazione (Art. 3) Diretta, con atto di impegno nei casi di cui ai commi 7° e 8° dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Indici urbanistici ed edilizi

IC = 33% H = 7,50 mt.
NP = 2 IF = (*)
Distanza dai confini = 5,00 mt.
(*) L.R. 56/77, art. 25, 12° comma e seguenti

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) I titoli abilitativi sono rilasciati ai soggetti previsti dall'art. 25, 3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai proprietari degli immobili di cui alla successiva lettera c). Sono comunque inedificabili le aree agricole coincidenti con i bacini visivi, che prospettano verso la Villa Carpeneto, evidenziati nella Tavola PPR3.

b) Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 12 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.; è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché all'interno dei confini del territorio Comunale o dei Comuni confinanti.

c) Negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole nei casi di cui al comma 10 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono ammessi interventi di cui alle lettere a) b) c) d), senza aumento di volume ed h) del precedente art. 8.
Gli stessi possono essere destinati ad usi civili R1, R3 e C3 purché vengano garantite le condizioni minime di insediabilità di cui al precedente art. 7.

d) Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa la realizzazione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, nel rispetto dell'indice di copertura alle seguenti condizioni:

1. l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt. 6,00;
2. le distanze minime non siano inferiori a mt. 10 da edifici comunque destinati, a mt. 6,00 da confini e da strade (salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.C.);
3. sia opportunamente documentata, in sede progettuale, la realizzazione delle opere necessarie allo scarico e all'incanalamento delle acque meteoriche e quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

e) Sono ammesse costruzioni temporanee ad uso diverso dall'abitazione, con sup. coperta massima di mq. 15 e altezza max. mt. 3,00 al colmo con divieto assoluto di impianti di qualsiasi tipo, conchè sia garantito un adeguato inserimento rispetto alle eventuali componenti paesaggistiche (evidenziate nelle Tavole PPR2A, PPR2B, PPR3) presenti nel contesto in cui sono collocate.

f) L'edificazione di cui ai punti a) e c) deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. conservare i caratteri tipologici e architettonici tipici delle residenze e delle attrezzature agricole locali;
2. prevedere coperture a falde;
3. realizzare le facciate in elementi in laterizio facciavista o con rifinitura in intonaco colorato;
4. utilizzare serramenti con tipologie congruenti con le caratteristiche dei luoghi e dell'edificazione.

g) Per le attrezzature tecnologiche a servizio delle attività agricole (macchinari, silos), in relazione a motivate esigenze funzionali, costruttive o normative, possono essere ammesse deroghe alle altezze nonché alle prescrizioni di cui alla precedente lett. f).

h) Sono ammesse inoltre attività per lo sport ed il tempo libero compatibili con la coltivazione dei fondi limitrofi, che non comportino trasformazione permanente del suolo ad usi non agricoli.

i) Per le parti della presente area normativa, ricadenti in Classe IIIa nella Tavola 7 "Carta di sintesi", la nuova costruzione è ammessa l'espletamento delle attività agricole ed è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la preesistenza dell'insediamento rurale con relativa azienda agricola;
- la nuova costruzione è ammessa quale espansione attigua al centro aziendale esistente, solo se non altrimenti localizzabile in area a minor rischio;
- ogni intervento dovrà essere supportato da uno studio geologico - geomorfologico di dettaglio che ne valuti la fattibilità in relazione alla minimizzazione dell'esposizione al rischio in particolare per la residenza rurale e il ricovero degli animali e che individui gli eventuali interventi necessari di mitigazione del rischio
- la residenza rurale dovrà comunque essere ubicata al secondo piano fuori terra.

j) Si intendono richiamati gli obiettivi ed i contenuti del D.Lgs. 228/01 (Norme di Orientamento) e s.m.i..

k) La rete irrigua e di scolo, cartografata nella Tavola 7 "Carta di sintesi", deve essere salvaguardata, mantenuta e ripristinata nella sua funzionalità idraulica, ricorrendo, per quanto possibile, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, impiegando anche la messa a dimora di alberi e arbusti di specie autoctona per la costituzione di filari arborati, che rivestono un ruolo importante sia sotto il profilo ecologico per lo sviluppo della biodiversità sia sotto il profilo del miglioramento della qualità paesaggistica.

ARTICOLO 26/1bis	DENOMINAZIONE	CODICE AREA
	AGRICOLA	**A1***
	nell'ambito fluviale del Po	**A2***

Caratteri dell'area

Aree di rilevante interesse agricolo per le loro qualità agronomiche e di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale, in quanto facenti parte di una *Unità di paesaggio* incardinata intorno al Fiume Po. Le aree A2* presentano limitazioni all'uso agricolo rispetto alle aree A1* in quanto esposte al rischio di inondazione

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 lett. g)
Fascia di 300 metri lago presso Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
- Aree rurali di pianura o collina m.i. 10

Altre componenti:
- Aree di elevato interesse agronomico
- Zona fluviale **interna e** allargata
- Percorsi panoramici
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

parte in Classe I, parte in Classe II e parte in Classe IIIa

Obiettivi del Piano

- Quanto riportato nel 1° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.
- Ricostruzione paesaggistico-ambientale dell'area in quanto facente parte della fascia fluviale del Po, orientando lo sviluppo agricolo, **nelle aree A1***, in funzione dei legami ecologici e funzionali con l'ecosistema fluviale e, **nelle aree A2***, verso agroecosistemi più complessi ossia di maggiore valenza naturalistica
- Fruizione sociale delle risorse fluviali anche mediante la multifunzionalità dell'agricoltura

Destinazioni d'uso

A1, A5, C3 e T3 (limitatamente alle attività sociali, culturali, per il tempo libero e lo sport correlate alla fruizione dell'ambiente perifluviale e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico)

(Art. 9)

Tipi di intervento

a), b), c), d), g), h)

(Art. 8)

e) è ammessa, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del contesto, esclusivamente per:
- la realizzazione di manufatti strettamente necessari all'espletamento dell'attività agricola, da realizzare in prossimità (entro 50 metri di distanza) dei nuclei già edificati
- la realizzazione di strutture di supporto di attività volte alla fruizione dell'ambiente perifluviale quali

aree picnic, servizi igienici, depositi attrezzi, noleggio biciclette, per un massimo di 100 mq di SC per ettaro e ad un piano fuori terra (H massima 3,50 metri)
- la realizzazione di abitazioni rurali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m.i. esclusivamente nell'area posta in Classe I (vedi Tavola P2/g e Tavola 7), a ridosso della circonvallazione e del nucleo Belvedere AR*2
- **i movimenti di terra connessi alla riqualificazione paesaggistica e ambientale**

Modalità di attuazione

Diretta per gli interventi a), b), c), d) ed h).

Con titolo abilitativo convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 per gli interventi di tipo d) con ampliamento, e) e g): oggetto della convenzione è il corretto inserimento nel contesto paesaggistico dei nuovi manufatti.

Per i mutamenti di destinazione d'uso verso T3 e C3: titolo abilitativo convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77; oggetto della convenzione sono le modalità di attuazione delle attività, in modo tale che esse siano effettivamente compatibili con il contesto paesaggistico ed ambientale.

(Art. 3)

Indici urbanistici ed edilizi

IC = 33% H = 7,50 mt.
NP = 2 IF = (*)
Distanza dai confini = 5,00 mt.
(*) L.R. 56/77, art. 25, 12° comma e seguenti
La realizzazione di abitazioni rurali è consentita esclusivamente nell'area posta in Classe I (vedi Tavola P2/g e Tavola 7)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Nei nuclei edificati esistenti (Tetti Botte, Tetti Prete, Cascina Nuova, Barauda, Baraudina ecc.) negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole nei casi di cui al comma 10 dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono ammessi interventi di cui al precedente art. 8 lettere a) , b) , c) , d) - anche con aumento di volume sino ad un massimo del 20% di quello preesistente - ed h). Gli stessi edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole possono essere destinati ad usi civili R1, C3, T3 e per attività correlate alla fruizione dell'ambito fluviale del Po, purché vengano garantite le condizioni minime di insediabilità di cui al precedente art. 7.
Gli interventi di recupero dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri edilizi e degli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci).

b) Non è ammessa la realizzazione di serre permanenti

c) Per le attrezzature tecnologiche a servizio delle attività agricole (macchinari, silos ecc.), da realizzare in relazione a motivate esigenze funzionali, costruttive o normative, le altezze devono essere tali da non pregiudicare le viste panoramiche del contesto così come indicate nelle Tavole di PRG correlate al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

d) Le strutture di supporto di attività volte alla fruizione dell'ambiente perifluviale, la cui realizzazione è ammissibile se e solo se non siano presenti edifici esistenti da recuperare, devono essere posizionate ed avere caratteristiche tali da non pregiudicare le viste panoramiche del contesto così come indicate nelle Tavole di PRG correlate al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

e) Sono ammesse inoltre attività per lo sport ed il tempo libero compatibili con la coltivazione dei fondi limitrofi, che non comportino trasformazione permanente del suolo ad usi non agricoli.

f) Per le parti della presente area normativa, ricadenti in Classe IIIa nella Tavola 7 "Carta di sintesi", la nuova costruzione di abitazioni rurali, come già specificato nei "tipi di intervento", è esclusa; è ammessa la nuova costruzione esclusivamente per la realizzazione di altri manufatti strettamente necessari all'espletamento dell'attività agricola, da realizzare in prossimità (entro 50 metri di distanza) dei nuclei già edificati, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- deve essere dimostrata la preesistenza dell'insediamento rurale con relativa azienda agricola;
- la nuova costruzione è ammessa quale espansione attigua al centro aziendale esistente, solo se non altrimenti localizzabile in area a minor rischio;
- ogni intervento dovrà essere supportato da uno studio geologico - geomorfologico di dettaglio che ne valuti la fattibilità in relazione alla minimizzazione dell'esposizione al rischio in particolare per il ricovero degli animali e che individui gli eventuali interventi necessari di mitigazione del rischio.

g) Per le parti della presente area normativa, ricadenti in Classe IIIa nella Tavola 7 "Carta di sintesi", la nuova costruzione, ammessa per la realizzazione di strutture di supporto di attività volte alla fruizione dell'ambiente fluviale quali aree picnic, servizi igienici, depositi attrezzi, noleggio biciclette, è consentita entro un massimo di superficie coperta SC di 50 mq per ettaro.

ARTICOLO 26/1ter	DENOMINAZIONE	CODICE AREA A ex Rn
	Aree già residenziali restituite alla destinazione agricola	

Caratteri dell'area

Aree già edificabili a fini residenziali, ma non ancora edificate, riclassificate alla destinazione agricola e forestale in ragione del loro interesse ambientale, in quanto, il mantenimento della permeabilità del suolo e lo sviluppo di un processo di forestazione urbana, costituiscono protezione del concentrico e compensazione della sua densificazione

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

non presenti

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:

Aree rurali di pianura o collina m.i. 10

Altre componenti:

Aree di elevato interesse agronomico

A ex Rn1: Zona fluviale allargata

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

Classe I

Obiettivi del Piano

Contenimento del consumo di suolo e realizzazione di "cintura verde" permeabile, agricola e di protezione e qualificazione ambientale del concentrico, quale "parco agricolo"

Destinazioni d'uso

(Art. 9)

A1: coltivazione dei terreni agricoli; inedificabile in quanto area di interesse ambientale ai sensi dell'articolo 13 comma 7 lettera a) della LR 56/77 e s.m.i.

Tipi di intervento
(Art. 8)

a), b), c)

Modalità di attuazione

(Art. 3)

diretta;
diretta con convenzione per trasferimento indice

Indici urbanistici ed edilizi

IT = 0,20 mq/mq. detto indice di edificabilità territoriale è attribuito solo ed esclusivamente in quanto la superficie lorda risultante dalla applicazione di tale indice sia trasferita ed utilizzata nelle aree normative Rb (ad esclusione delle parti di Rb poste in Classe IIIb) e TRexPb4, secondo le norme specificate nella relativa scheda.
Salvo prescrizioni particolari per "A ex Rn1"

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) La superficie lorda risultante dalla applicazione dell'indice di edificabilità dell'area normativa "A ex Rn1" può essere trasferita ed utilizzata anche nella contigua area normativa Rn1 secondo le norme specificate nella relativa scheda dell'area Rn1.

b) Oltre la coltivazione del terreno e la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone (forestazione urbana), da sostenere con le **misure agroambientali** della politica agricola comunitaria (PAC) e di quella regionale (PSR), è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali per la fruizione sociale del contesto agroforestale.

ARTICOLO 26/1quater	DENOMINAZIONE	CODICE AREA
	Area già residenziale restituita alla destinazione agricola	**A ex Rnm**
Caratteri dell'area	Area già edificabile a fini residenziali, ma non ancora edificata, riclassificata alla destinazione agricola e forestale in ragione delle problematiche idrogeologiche segnalate dal PGRA e confermate dalla Regione Piemonte in sede di conferenza di copianificazione e valutazione	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	Fascia di 150 metri del Torrente Oitana e del Torrente Chisola (art. 142 lett. c)	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Aree rurali di pianura o collina m.i.10 Altre componenti: Aree di elevato interesse agronomico **Zona fluviale interna e allargata**	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	in Classe IIIa	
Obiettivi del Piano	Ripristino della destinazione agricola in relazione alle problematiche idrogeologiche e conferma delle potenzialità edificatorie realizzabili, però, in altre parti del territorio comunale già riconosciute idonee all'edificabilità	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	A1, A2	
Tipi di intervento (Art. 8)	e) esclusivamente per manufatti connessi alle attività agricole	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta per interventi connessi all'attività agricola. Diretta con convenzione per trasferimento indice territoriale	
Indici urbanistici ed edilizi	IT = 0,27 mq/mq. detto indice di edificabilità territoriale è attribuito solo ed esclusivamente in quanto la superficie lorda risultante dalla applicazione di tale indice sia trasferita ed utilizzata nelle aree normative Rb (ad esclusione delle parti di Rb poste in Classe IIIb), nell'area normativa Rcm3 e nell'area normativa TRexPb4, secondo le norme specificate nelle relative schede. Hmax = 7,50 mt per le costruzioni per l'attività agricola	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) I titoli abilitativi per le costruzioni rurali sono rilasciati ai soggetti previsti dall'art. 25, 3° e 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

b) Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 12 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.; è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché all'interno dei confini del territorio Comunale o dei Comuni confinanti.

c) La nuova costruzione è ammessa esclusivamente per l'espletamento delle attività agricole ed è consentita nel rispetto delle seguenti condizioni:
- deve essere dimostrata la preesistenza dell'insediamento rurale con relativa azienda agricola;
- la nuova costruzione è ammessa solo se non altrimenti localizzabile in area a minor rischio;
- ogni intervento dovrà essere supportato da uno studio geologico - geomorfologico di dettaglio che ne valuti la fattibilità in relazione alla minimizzazione dell'esposizione al rischio in particolare per la residenza rurale e il ricovero degli animali e che individui gli eventuali interventi necessari di mitigazione del rischio
- la residenza rurale dovrà comunque essere ubicata al secondo piano fuori terra.

d) Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa la realizzazione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, nel rispetto dell'indice di copertura alle seguenti condizioni:
- l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt. 6,00;
- le distanze minime non siano inferiori a mt. 10 da edifici comunque destinati, a mt. 6,00 da confini e da strade (salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.C.);
- sia opportunamente documentata, in sede progettuale, la realizzazione delle opere necessarie allo scarico e all'incanalamento delle acque meteoriche e quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

e) Per le attrezzature tecnologiche a servizio delle attività agricole (macchinari, silos), in relazione a motivate esigenze funzionali, costruttive o normative, possono essere ammesse deroghe alla altezza massima di mt. 7,50 se, con motivata relazione tecnica, se ne dimostri il corretto inserimento paesaggistico.

f) La rete irrigua e di scolo, cartografata nella Tavola 7 "Carta di sintesi", deve essere salvaguardata, mantenuta e ripristinata nella sua funzionalità idraulica, ricorrendo, per quanto possibile, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, impiegando anche la messa a dimora di alberi e arbusti di specie autoctona per la costituzione di filari arborati, che rivestono un ruolo importante sia sotto il profilo ecologico per lo sviluppo della biodiversità sia sotto il profilo del miglioramento della qualità paesaggistica.

g) Oltre la coltivazione del terreno e la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone (forestazione urbana), da sostenere con le **misure agroambientali** della politica agricola comunitaria (PAC) e di quella regionale (PSR), è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali per la fruizione sociale del contesto agroforestale.

ARTICOLO 26/1quinquies	DENOMINAZIONE	CODICE AREA A ex Pb2
	Area già a destinazione produttiva, restituita alla destinazione agricola	

Caratteri dell'area

Area già oggetto di attività estrattiva e deposito di rifiuti. Tale area è riclassificata alla destinazione agricola e forestale in ragione del rischio geologico a cui è esposta e per il suo interesse paesaggistico ed ambientale, in quanto area perifluviale.

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 150 metri dal Torrente Chisola (art. 142 lett. c)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:

Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i. 7

"Insula" specializzata m.i. 8

Aree rurali di pianura o collina m.i. 10

Altre componenti:

Zona fluviale **interna e** allargata

Presenza di elementi paesaggisticamente critici

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

parte in Classe IIIa e parte in Classe IIIb3

Obiettivi del Piano

Riqualificazione ambientale e paesaggistica di un contesto già segnato da attività estrattiva e da accumulo di rifiuti nel passato; riqualificazione anche finalizzata alla riduzione dell'esposizione al rischio di inondazione, alla ricostituzione del corridoio ecologico sostenuto dal Chisola, alla fruizione ciclopedonale, al contenimento del consumo di suolo

Destinazioni d'uso

A1: rinaturalizzazione dell'area posta in Classe IIIa, dopo adeguata bonifica e rimodellazione del terreno in funzione della dinamica fluviale.

Nell'edificio esistente, posto in Classe IIIb3, è ammessa la destinazione T3 limitatamente alle attività per lo sport

(Art. 9)

Tipi di intervento

Nell'area posta in Classe IIIa: recupero ambientale attraverso specifica caratterizzazione, bonifica e rimodellazione del terreno.

Per l'edificio in Classe IIIb3~~: a), b), c), h)~~ **la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale.**

(Art. 8)

Modalità di attuazione

Recupero ambientale sulla base di progetto condiviso con Comune, ARPA e Città Metropolitana di Torino.

Per l'edificio: modalità diretta per a), b), c), h) e permesso di costruire convenzionato per d) e per cambio di destinazione d'uso verso T3

(Art. 3)

Indici urbanistici ed edilizi	vedi prescrizioni particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Dopo specifica bonifica, supportata da un accurato piano di indagine sulle matrici ambientali, e rimodellazione del terreno, da effettuare anche in relazione alla dinamica fluviale, oltre la rinaturalizzazione dell'area e la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone, è ammessa la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali per la fruizione sociale del contesto perifluviale.

b) Le specie autoctone di alberi da mettere a dimora dovranno essere scelte anche in funzione delle caratteristiche di inondabilità dell'area, per la presenza del Torrente Chisola.

c) L'area posta in Classe IIIa è inedificabile per i problemi geologici e ai sensi dell'articolo 13 comma 7 lettera b) della LR 56/77 e s.m.i.

d) In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo relativo al recupero dell'edificio posto in Classe IIIb3, compatibile con quanto prescritto dalla DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**, è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

e) È ammesso il trasferimento della superficie totale STot esistente e legittimamente realizzata o legittimata nelle aree normative Pb2 e Pba, a condizione che prima vengano demoliti i fabbricati e sia bonificata l'area.

ARTICOLO 26/2	DENOMINAZIONE NUCLEI DI ORIGINE AGRICOLA	CODICE AREA AR
Caratteri dell'area	Insediamenti di origine agricola soggetti a trasformazione	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: AR1, AR2: area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i.6 AR3: tessuti urbani esterni ai centri m.i.3 AR4: aree rurali di pianura m.i.10 AR5, AR6: sistemi di nuclei rurali di pianura m.i.11 Altre componenti: AR1, AR5, AR6: sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale AR4: Aree di elevato interesse agronomico **AR1, AR2, AR4, AR6: Zona fluviale allargata**	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	AR1 è parte in Classe I e parte in Classe II AR2 è parte in Classe I e parte in Classe II AR3 è in Classe I AR4 è in Classe II AR5 è in Classe I AR6 è in Classe IIIb3	
Obiettivi del Piano	Conservazione e adeguamento del patrimonio esistente	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	A2, A5, R1, T3 (limitatamente ad attività compatibili con la presenza delle residenze), T4, C1, C3, S2, S3, S4	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h) **Per gli edifici in Classe IIIb3 la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale. Si rinvia inoltre alle prescrizioni particolari di cui alla lett. f).**	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretto per b), c), d), h) P.d.R. per e) , f) , g)	
Indici urbanistici ed edilizi	IC = 40% NP = 2	H = 7.50 mt. IF= esistente + 20%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Negli edifici esistenti è consentita la conservazione dell'attività in atto con interventi di tipo a), b) e c).
In caso di ristrutturazione di volumi ex agricoli esistenti è ammesso unicamente il cambio di destinazione d'uso in residenziale e ricettivo.

b) Gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 8 sono ammissibili quando vengano garantite le condizioni minime di insediabilità di cui al precedente art. 7. Con l'intervento di ristrutturazione edilizia d) è ammesso un ampliamento del 20% della superficie totale STot degli edifici esistenti.

c) Gli interventi dovranno essere eseguiti con tipologia edilizia coerente con i caratteri edilizi e gli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci).

d) Le modalità di attuazione e) ed f) e g) sono ammesse unicamente con Piano di recupero (P.d.R.): la quantità di servizi pubblici, indotta dagli interventi previsti dal Piano di recupero, può essere monetizzata ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i. fermo restando che il Comune potrà sempre richiedere la quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico prevista dall'art. 21 comma 1 in relazione alla singola destinazione.

e) In considerazione del valore documentario di alcune parti dei nuclei costituenti le aree AR, i piani di recupero relativi a tali aree sono da assoggettare al parere della commissione regionale ex art. 91bis della LR 56/77 e s.m.i. o della Commissione Locale del Paesaggio.
I principali valori storico-documentari da salvaguardare sono.
- in AR1 (Tetti Aiassa) le due cortine edilizie costituite da edifici e tettoie di origine rurale, parallele a Via Pastrengo e da questa arretrate
- in AR2 (Cascina Tromba) la cortina edilizia su Via Piave e le cortine a pettine
- in AR5 (Sabbioni) la grande corte con villa e cappella e cinta muraria
- in AR6 (Tetti Griffa) le cortine edilizie lungo strada o a questa parallele e la Cappella di San Michele.

Per la tutela di detti valori storico-documentari, i progetti dovranno garantire anche in caso di cambio di destinazione d'uso:
- rispetto del rapporto tra la strada e gli spazi aperti (aie, orti, ecc.)
- mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti in facciata
- rispetto delle regole aggregative del nucleo agricolo per eventuali nuovi volumi in progetto;
- rispetto delle geometrie originarie della copertura;
- adattamento dell'eventuale nuova costruzione all'orografia del terreno al fine di evitare riporti o sbancamenti consistenti;
- mantenimento della leggibilità delle funzioni per le quali l'edificio agricolo è stato costruito e poi trasformato storicamente;
- rispetto degli elementi decorativi originari.

f) Per l'area AR6 di Tetti Griffa posta in Classe IIIb3, nel rispetto della DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**:
- **in assenza delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, non è consentito realizzare nuove costruzioni. Con il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia**, non è consentito realizzare nuove unità immobiliari a destinazione residenziale R1 e attività ricettive T4; con gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia**, sono ammessi ampliamenti fino al massimo di ~~25~~ **30** mq di superficie lorda SL per unità abitativa esistente. Per i locali esistenti, utilizzati a fini abitativi e per attività con presenza continuativa di persone, posti al piano terreno e, più in generale, al disotto della "*quota della piena di riferimento*" del Torrente Oitana, in corrispondenza dell'area AR6 e, quindi, potenzialmente allagabili, la relativa superficie lorda SL esistente, incrementabile fino al massimo di 25 mq di superficie lorda SL per unità abitativa esistente, può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante:
  - o recupero di superficie non già destinata a residenza

- o con intervento comportante sopraelevazione. Tale sopraelevazione, conseguente al trasferimento di SL, potrà essere al massimo di un nuovo piano fuori terra. In tal caso il piano terreno dovrà essere destinato esclusivamente a superficie accessoria SA;

- **a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, sono ammessi:
  - per destinazioni diverse da quella residenziale, interventi sino alla ristrutturazione edilizia**,** ~~ed anche~~ ampliamenti planimetrici del patrimonio edilizio esistente **e nuove costruzioni** secondo i parametri delle altre aree normative AR: in conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per gli ampliamenti planimetrici **e le nuove costruzioni** è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone
  - per la destinazione residenziale R1 e per la destinazione attività ricettive T4, **sono ammessi gli interventi elencati nella tabella riportata all'articolo 11/7 delle presenti norme** ~~con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, è ammesso: l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti, recuperando superfici lorde esistenti aventi anche altra destinazione, e la realizzazione di nuove unità immobiliari, queste ultime esclusivamente ai piani superiori al piano terreno~~.

In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per gli interventi di recupero dei locali posti al piano terra del patrimonio edilizio esistente, per destinazione diversa da quella agricola (ivi compreso il solo cambio di destinazione d'uso da agricolo verso gli altri usi consentiti)**, gli ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni,** è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

g) Nelle parti confinanti con le aree agricole A nel caso di interventi di tipo e), f), g), occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

h) Qualora la Cappella in loc. Sabbioni, in AR5, e la Cappella in loc. Tetti Griffa, in AR6, fossero di proprietà di un ente ed istituto pubblico, di persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, sarebbero da considerarsi sottoposte a tutela per gli effetti del combinato artt. 10-12 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i..

ARTICOLO 26/2bis	DENOMINAZIONE NUCLEI DI ORIGINE AGRICOLA nell'ambito fluviale del Po	CODICE AREA AR*
Caratteri dell'area	Nuclei di origine agricola di impianto storico interessati da processi di trasformazione anche in senso residenziale	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: AR*1, AR*2, AR*3, AR*4: sistemi di nuclei rurali di pianura m.i.11 Altre componenti: AR*1, AR*2, AR*3, AR*4: sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale presso AR*1 e AR*2: percorsi panoramici **AR*2: Zona fluviale interna** AR*1 ~~parte~~, AR*2, AR*3, AR*4: Zona fluviale allargata	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	AR*1 (Sagrini Gorrini) è parte in Classe II, parte in Classe IIIa e parte in Classe IIIb3 AR*2 (Belvedere) è parte in Classe II e parte in Classe IIIb3 AR*3 (Sabbioni) è in Classe II AR*4 (Olmi) è in Classe IIIb3	
Obiettivi del Piano	Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sia per offrire opportunità residenziali sia per l'insediamento di attività funzionali alla fruizione sociale della fascia fluviale del Po, contesto di rilevante interesse paesaggistico e ambientale	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	A2, A5, R1, T3 (limitatamente ad attività compatibili con la presenza delle residenze e con la fruizione sociale della fascia fluviale del Po), T4, C3, S2, S3, S4	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), g), h) **Per gli edifici in Classe IIIb3 la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale. Si rinvia inoltre alle prescrizioni particolari di cui alle lett. d), e), f) e g).**	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta per b), c), d), h) P.d.R. per e) e per g)	
Indici urbanistici ed edilizi	IC = 40% NP = 2	H = 7.50 mt. IF = esistente + 20%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Negli edifici esistenti è consentita la conservazione dell'attività in atto con interventi di tipo a), b) e c).

b) Gli interventi di cui alla lettera d), e), g) dell'art. 8 sono ammissibili quando vengano garantite le condizioni minime di insediabilità di cui al precedente art. 7. Con l'intervento di ristrutturazione edilizia d) è ammesso un ampliamento del 20% della superficie totale ST degli edifici esistenti.

c) Gli interventi di recupero dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri edilizi e degli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci). In considerazione del valore documentario dei nuclei costituiti dalle aree AR*2 (Belvedere), AR*3 (Sabbioni) e AR*4 (Cascina Olmi) gli interventi edilizi devono recuperare e valorizzare gli elementi di pregio ancora esistenti.

I piani di recupero relativi a tali aree sono da assoggettare al parere della commissione regionale ex art. 91bis della LR 56/77 e s.m.i.

I progetti dovranno garantire anche in caso di cambio di destinazione d'uso:

- rispetto del rapporto tra la strada e gli spazi aperti (aie, orti, ecc.)
- mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti in facciata
- rispetto delle regole aggregative del nucleo agricolo per eventuali nuovi volumi in progetto;
- rispetto della geometrie originarie della copertura;
- adattamento dell'eventuale nuova costruzione all'orografia del terreno al fine di evitare riporti o sbancamenti consistenti;
- mantenimento della leggibilità delle funzioni per le quali l'edificio agricolo è stato costruito e poi trasformato storicamente;
- rispetto degli elementi decorativi originari.

d) Per le parti di AR*1 in Classe IIIb3 nel rispetto della DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**:

- **in assenza delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, non è consentito realizzare nuove costruzioni. Con il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia**, non è consentito realizzare nuove unità immobiliari a destinazione residenziale R1 e attività ricettive T4; con gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia**, sono ammessi ampliamenti fino al massimo di ~~25~~ **30** mq di superficie lorda SL per unità abitativa esistente. Per i locali esistenti, utilizzati a fini abitativi e per attività con presenza continuativa di persone, posti al piano terreno e, quindi, potenzialmente allagabili, la relativa superficie lorda SL esistente, incrementabile fino al massimo di 25 mq di SL per unità abitativa esistente, può essere trasferita al di sopra del piano terra con intervento comportante sopraelevazione. Tale sopraelevazione, conseguente al trasferimento di SL, potrà essere al massimo di un nuovo piano fuori terra. In tal caso il piano terreno dovrà essere destinato esclusivamente a superficie accessoria SA;
- **a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, sono ammessi:
  - per destinazioni diverse da quella residenziale, interventi sino alla ristrutturazione edilizia**,** ~~ed anche~~ ampliamenti planimetrici del patrimonio edilizio esistente **e nuove costruzioni** secondo i parametri delle altre aree normative AR*
  - per la destinazione residenziale R1 e per la destinazione attività ricettive T4, **sono ammessi gli interventi elencati nella tabella riportata all'articolo 11/7 delle presenti norme.** con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, è ammesso: l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti, recuperando superfici lorde esistenti aventi anche altra destinazione, e la realizzazione di nuove unità immobiliari, queste ultime esclusivamente ai piani superiori al piano terreno.

In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per il recupero del patrimonio edilizio esistente destinazione diversa da quella agricola (ivi compreso il solo cambio di destinazione d'uso da agricolo verso gli altri usi consentiti)**, gli ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni,** per è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

e) Per l'area AR*4 in Classe IIIb3, nel rispetto della DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**:

- **in assenza delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, non è consentito realizzare nuove costruzioni. Con il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia**, non è consentito realizzare nuove unità immobiliari a destinazione residenziale R1 e attività ricettive T4; con gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia**, sono ammessi ampliamenti fino al massimo di ~~25~~ **30** mq di superficie lorda SL per unità abitativa esistente. Per i locali esistenti, utilizzati a fini abitativi e per attività con presenza continuativa di persone, posti al piano terreno e, quindi, potenzialmente allagabili, la relativa superficie lorda SL esistente, incrementabile fino al massimo di 25 mq di SL per unità abitativa esistente, può essere trasferita al di sopra del piano terra con intervento comportante sopraelevazione. Tale sopraelevazione, conseguente al trasferimento di SL, potrà essere al massimo di un nuovo piano fuori terra. In tal caso il piano terreno dovrà essere destinato esclusivamente a superficie accessoria SA;
- **a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, sono ammessi:
  - per destinazioni diverse da quella residenziale, interventi sino alla ristrutturazione edilizia**,** ~~ed anche~~ ampliamenti planimetrici del patrimonio edilizio esistente **e nuove costruzioni** secondo i parametri delle altre aree normative AR*
  - per la destinazione residenziale R1 e per la destinazione attività ricettive T4, **sono ammessi gli interventi elencati nella tabella riportata all'articolo 11/7 delle presenti norme** ~~con interventi sino alla ristrutturazione edilizia, è ammesso: l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti, recuperando superfici lorde esistenti aventi anche altra destinazione, e la realizzazione di nuove unità immobiliari, queste ultime esclusivamente ai piani superiori al piano terreno~~.

In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per il recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazione diversa da quella agricola (ivi compreso il solo cambio di destinazione d'uso da agricolo verso gli altri usi consentiti)**, gli ampliamenti planimetrici e le nuove costruzioni,** è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

f) Per la parte di area AR*1 posta in Classe IIIa, essa è inedificabile per i problemi geologici e ai sensi dell'articolo 13 comma 7 lettera b) della LR 56/77 e s.m.i.

g) Per le parti di AR*2 in Classe IIIb3 nel rispetto della DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**:

- **in assenza delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, non è ammesso né la nuova costruzione né l'ampliamento della superficie totale STot degli edifici esistenti né interventi che comportino l'insediamento di nuove abitazioni o di attività ricettive che prevedano la permanenza notturna delle persone
- **a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, sono ammessi ampliamenti del patrimonio edilizio esistente

secondo i parametri delle altre aree normative AR*, ma non è comunque ammessa la nuova costruzione g). È ammesso l'insediamento di abitazioni o di attività ricettive che prevedano la permanenza notturna delle persone.

In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per il recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazione diversa da quella agricola (ivi compreso il solo cambio di destinazione d'uso da agricolo verso gli altri usi consentiti) è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

h) Nelle parti confinanti con le aree agricole e naturalistiche nel caso di interventi di tipo e), g), occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/3	DENOMINAZIONE DESTINAZIONE MISTA ESISTENTE	CODICE AREA **Me**

Caratteri dell'area

Insediamenti esistenti di origine rurale a destinazione mista con presenza di residenza, artigianato e terziario

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

parte di Me1: Fascia di 300 metri lago presso Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:

Me1: area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i.7

Me2: area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i.6

Me3: area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i.7

Me4: area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i.7

Altre componenti: assenti

Presenza di elementi paesaggisticamente critici in Me1, Me3 e Me4

Me1, Me2, Me3: Zona fluviale allargata

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

Me1 è in Classe II

Me2 è parte in Classe I e parte in Classe II

Me3 è in Classe II

Me4 è in Classe I

Obiettivi del Piano

Riordino e riqualificazione complessiva delle aree per migliorare il loro inserimento nel contesto agricolo

Destinazioni d'uso (Art. 9)

R1, P2, C3, T3, T4, S

Tipi di intervento (Art. 8)

a), b), c), d), e), f) g), h)

Modalità di attuazione (Art. 3)

Diretta per b), c), d) h)

P.d.R. per e), f), g)

Indici urbanistici ed edilizi

IC = 30%

H = 7.50 mt.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) L'attuazione diretta è ammessa anche per conservazione delle destinazioni d'uso in atto:

- ampliamenti una tantum fino al 20% della superficie lorda SL esistente per le residenze, volti al miglioramento igienico sanitario e funzionale delle stesse;
- ampliamento una tantum degli edifici artigianali dovuto per esigenze produttive fino al massimo del 25% della superficie lorda SL esistente con il limite di 200 mq.;

- ampliamento una tantum delle attrezzature per le attività agricole A2 nella misura max del 20% della superficie totale STot e per le attività agricole A3 nella misura massima del 10%;
- mutamenti di destinazione d'uso in residenziale o terziario senza aumento di superficie lorda SL

b) Le modalità di attuazione e), f) e g) sono ammesse unicamente con P.d.R. con indice di edificabilità territoriale pari a quello esistente maggiorato del 20% fino al massimo di 0,5 mq/mq. ed indice di edificabilità fondiaria pari a 1,5 della territoriale finalizzato al recupero all'interno dell'area delle quantità di servizi prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., salvo monetizzazione della quota consentita dall'art. 26/15.

c) Tutti gli interventi di recupero e di nuova edificazione dovranno concorrere ad una riqualificazione complessiva dell'area ed essere eseguiti con tipologia edilizia coerente con i caratteri edilizi e gli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci); detti interventi di nuova costruzione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere progettati tenendo conto di quanto indicato dagli specifici *indirizzi per la qualità paesaggistica* predisposti dalla Giunta regionale.

d) Nelle parti confinanti con le aree agricole A nel caso di interventi di tipo e), f), g), occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/3bis	DENOMINAZIONE DESTINAZIONE MISTA ESISTENTE nell'ambito fluviale del Po	CODICE AREA **Me***
Caratteri dell'area	Insediamento esistente a destinazione mista con presenza di attività produttive e residenza	

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 300 metri lago presso Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:

Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica m.i. 7

Altre componenti: ~~assenti~~ **Zona fluviale allargata**

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

Classe II

Obiettivi del Piano	Riordino e riqualificazione degli edifici esistenti e delle loro aree di pertinenza in modo tale da migliorare il loro inserimento nel contesto di elevato valore ambientale e paesaggistico
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, P2, C3, T3, T4, S
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f) g), h)
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta per b), c), d), h) P.d.R. per e), f) e g)
Indici urbanistici ed edilizi	IC = 30% H = 7.50 mt.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Sono ammessi:

- ampliamenti una tantum fino al 20% della superficie lorda SL esistente per le residenze, volti al miglioramento igienico sanitario e funzionale delle stesse;
- ampliamento una tantum degli edifici artigianali per esigenze produttive fino al massimo del 25% della superficie lorda SL esistente con il limite di 200 mq.;
- mutamenti di destinazione d'uso in residenziale o terziario senza aumento di superficie lorda SL.

b) Le modalità di attuazione e) , f) e g) sono ammesse unicamente con P.d.R. con indice di edificabilità territoriale pari a quello esistente maggiorato del 20% fino al massimo di 0,5 mq/mq. ed indice di edificabilità fondiaria pari a 1,5 della territoriale finalizzato al recupero all'interno dell'area delle quantità di servizi prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., salvo monetizzazione della quota consentita dall'art. 26/15.

c) Tutti gli interventi di recupero e di nuova edificazione dovranno concorrere ad una riqualificazione dell'area ed essere eseguiti con tipologia edilizia coerente con i caratteri edilizi e gli elementi costruttivi tipici del luogo (coperture, serramenti, sporti, intonaci); detti interventi di nuova costruzione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

esistente dovranno essere progettati tenendo conto di quanto indicato dagli specifici *indirizzi per la qualità paesaggistica* predisposti dalla Giunta regionale.

d) Nelle parti confinanti con le aree agricole nel caso di interventi di tipo e), f), g), occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/4	DENOMINAZIONE CENTRO STORICO	CODICE AREA **Ra**

Caratteri dell'area

Nucleo di impianto storico ai sensi della L.R. 56/77, art. 24, 1°c., p. 2 in cui è riconoscibile la trama viaria originaria, che costituisce valore documentario, e la presenza di alcune puntuali emergenze architettoniche di pregio quali: la Chiesa di San Giacomo Apostolo, il Castello Galli, la Villa Carpeneto, la Scuola dell'infanzia G. Bovetti. Il nucleo di impianto storico è collocato e frammisto ad un contesto profondamente trasformato nel secondo dopoguerra, che ha cancellato gran parte dei suoi caratteri originari

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 150 metri dal Torrente Oitana (art. 142 lett. c) presso Villa Carpeneto

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:

Urbana consolidata di centro minore m.i.2

Altre componenti:

Aree di elevato interesse agronomico in Villa Carpeneto
Zona fluviale allargata
Viabilità storica rete viaria di età moderna
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale
Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (villa Carpeneto e Castello Galli)
Allea storica
Struttura insediativa storica di centro con forte identità morfologica (Villa Carpeneto)
Percorsi panoramici

Presenza di elementi paesaggisticamente critici

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

Ambiti 1, 2, 3, 5 in Classe II
Ambito 4 parte in Classe II, parte in Classe IIIa e parte in Classe IIIb~~3~~**2**

Obiettivi del Piano

Recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente anche con interventi di sostituzione ed innesto di nuovi manufatti edilizi che assegnino qualità architettonica laddove essa è stata cancellata nel secondo dopoguerra, valorizzando i cannocchiali visivi verso le emergenze storico-architettoniche e paesaggistiche citate.
Recupero e valorizzazione della struttura viaria di antico impianto, costituita da Via Bistolfi, Via della Chiesa, Via Roma e dall'allea di Villa Carpeneto, anche con la finalità, da un lato, di connettere le emergenze storico/architettoniche che su di esse prospettano e, dall'altro, di consolidare e potenziare la centralità commerciale/terziaria costituita da P.za Cavour e Via Bistolfi.

Destinazioni d'uso (Art. 9)

R1, R2, R3, C1, C2, C3, T1, T2
T3, T4, T5, S1, S2, S3, S4
salvo quanto specificato nelle "Prescrizioni particolari" e nell'**Allegato A** riferite ai singoli ambiti e subambiti

Tipi di intervento	a), b), c), d), e), f), g), h) **Per gli edifici in Classe IIIb2 la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale.**	
(Art. 8)	salvo quanto specificato nelle "Prescrizioni particolari" e nell'**Allegato A** riferite ai singoli ambiti e subambiti	
Modalità di attuazione	Diretta per a), b), c), d), e), h)	
(Art. 3)	P.d.R. per f) e per g)	
	salvo quanto specificato nelle "Prescrizioni particolari" e nell'**Allegato A** riferite ai singoli ambiti e subambiti	
Indici urbanistici ed edilizi	If massimo = 1,2 mq/mq. Rc = 50%	H massimo = mt. 13,50 NP massimo = n. 4
	salvo quanto specificato nelle "Prescrizioni particolari" e nell'**Allegato A** riferite ai singoli ambiti e subambiti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Il territorio del Centro Storico di La Loggia è stato articolato in **5 ambiti** e **58 subambiti**.
L'ambito 1 è compreso tra Via Roma, Via Bistolfi e Via Della Chiesa e comprende 21 subambiti.
L'ambito 2 è collocato ad Est di Via Bistolfi, tra Via Vacchetta e Via Morardo e comprende 19 subambiti.
L'ambito 3 è quello costituito dal complesso del Castello Galli della Loggia e dalle sue pertinenze e comprende 3 subambiti.
L'ambito 4 è quello costituito da Villa Carpeneto con la sua allea di accesso, il suo parco e le pertinenze e comprende 7 subambiti.
L'ambito 5 è quello compreso tra Via Roma, Via Bistolfi e Via Giovanni Paolo II e comprende 8 subambiti.
Gli ambiti ed i subambiti sono individuati sulla Tavola P4.

b) In tutto il Centro Storico valgono le norme riportate nei successivi punti "d)", "e)", "f)", "g)" nei limiti e con le ulteriori prescrizioni (per ambiti e subambiti) contenuti nell'**Allegato A** alle presenti norme.

c) Nella Tavola P4 sono altresì indicati gli immobili costituenti i beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e gli edifici di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari.

d) Per gli edifici costituenti i beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. le richieste di intervento eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione; in particolare è richiesto:
- il rilievo in scala 1:50 delle parti interessate dall'intervento (prospetti, piante, sezioni, comprensivi di sottotetti e coperture) con l'indicazione dei materiali originali;
- il rilievo in scala 1:100 delle pavimentazioni delle aree esterne;
- la ricerca documentaria a supporto delle scelte progettuali proposte;
- l'idonea documentazione fotografica.

e) Per gli edifici di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari le richieste di intervento eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione; in particolare è richiesto:
- il rilievo in scala 1:100 delle parti interessate dall'intervento con l'indicazione dei materiali originali, con sviluppo in scala 1:50 dai caratteri architettonici originari;

- l'idonea documentazione fotografica che documenti i caratteri architettonici originari.

f) Gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia "d)" (cioè MO, MS, RR, RE) sono attuabili con titolo abilitativo diretto. Con l'intervento di ristrutturazione edilizia "d)", sono ammesse possibilità di ampliamento entro un massimo del 5% della superficie totale STot legittimamente esistente; è anche ammesso con l'intervento di risanamento e restauro c) e con l'intervento di ristrutturazione edilizia "d)" il recupero di tettoie di origine agricola e di impianto storico, di cui sia, cioè, dimostrata la presenza ante anno 1942, nei termini di cui al precedente art. 14 comma 5. I parcheggi privati al piano terra degli edifici non devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica, salvo che non sia altrimenti possibile.

g) Con Piano di recupero (PdR), esteso ad un intero subambito così come perimetrato nella Tavola P4, sono ammessi interventi diversi da quelli indicati nell'**Allegato A**, anche sino alla demolizione (quando non esplicitamente escluso e nei limiti specificati nell'**Allegato A** alle presenti norme) e la ricostruzione della superficie totale STot demolita degli edifici esistenti, con possibilità di ampliamento sino a raggiungere la densità fondiaria massima di 1,2 mq/mq; nel caso in cui la densità fondiaria fosse già raggiunta, è comunque ammesso un ampliamento pari al 10% della superficie totale STot legittimamente esistente; è anche ammesso il recupero di tettoie di origine agricola e di impianto storico, di cui sia, cioè, dimostrata la presenza ante anno 1942, nei termini di cui al precedente art. 14 comma 5. I parcheggi privati, da realizzare nella misura minima di due posti auto per ciascuna unità abitativa, non devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica e devono essere ubicati all'interno dei subambiti nei piani terra degli edifici e/o nelle loro aree libere di pertinenza e/o in interrato.

h) La quantità di servizi pubblici indotta dagli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, sia con titolo abilitativo diretto sia con Piano di recupero, deve essere monetizzata ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

i) Per tutte le tipologie di intervento eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere rispettate le prescrizioni descritte in appresso. Diverse soluzioni progettuali dovranno acquisire il parere della Commissione ex art. 91bis della LUR 56/77 e s.m.i.

- <u>ZOCCOLATURE IN PIETRA</u>
  1. Sui fronti verso via sono ammesse zoccolature con altezza massima di cm. 60 in lastre regolari di pietra di Luserna o similari a spacco con coste segate rette e poste con giunti verticali.
  2. Tali lastre devono essere restaurate e/o ripristinate nelle parti di fabbrica ove fossero esistenti.
- <u>RIVESTIMENTI DEI FRONTI</u>
  1. In caso di realizzazione di nuovi fronti o di modifica di quelli esistenti sarà ammesso esclusivamente il rivestimento in intonaco con colorazione nella gamma delle terre.
  2. Sui fronti esistenti è ammesso l'utilizzo di mattoni a faccia a vista, solo per restauri parziali, rappezzature ed ampliamenti di entità modesta in relazione al complesso della facciata, con mattoni dello stesso tipo e colore di quelli esistenti.
- <u>BALCONI</u>
  1. Per i balconi esistenti, se in pietra, è ammessa esclusivamente la sostituzione delle parti deteriorate con il medesimo materiale.
  2. In caso di nuova costruzione o rifacimento di balconi, le ringhiere potranno essere realizzate esclusivamente in elementi in ferro a bacchette piene rette verticali ad intervallo regolare.
  3. Sono comunque vietati parapetti pieni o traforati sia in materiali lapidei che metallici che in laterizio.

4. È ammesso il riuso di ringhiere d'epoca sia in ferro che in ghisa, purché esteso a tutti i balconi esistenti sulla facciata interessata.
5. Sui fronti prospicienti aree pubbliche sono ammessi nuovi balconi al di sopra dell'altezza minima di mt. 4,50 dal piano marciapiede con sporto massimo pari a mt. 1,50 o alla larghezza del marciapiede ove minore; il piano del balcone dovrà essere in lastre di pietra su modiglioni in pietra o con soletta piena in calcestruzzo a vista di spessore massimo di cm. 15.
6. Per altezze inferiori a mt. 4,50 o per fronti su vie prive di marciapiede sono ammessi esclusivamente affacci a raso.

- COPERTURE
  1. Il rifacimento dei tetti è ammesso con strutture lignee come quelle esistenti per le parti in vista, con la eliminazione di qualsiasi superfetazione.
  2. Per tutti i tetti è fatto obbligo di impiego di coppi alla piemontese sia per rifacimento del manto di copertura esistente sia su orditura nuova.
  3. Sono vietati rivestimenti di tipo perlinato se posizionati sottotrave o di altro materiale qualora eseguiti fuori dal filo della muratura o comunque visibili dall'esterno.
- ACCESSORI
  1. I pluviali dovranno essere in rame; in prossimità del tratto terminale dovranno essere incassati nella muratura e, se esterni, dovranno essere in gambali di ghisa per un'altezza minima di mt. 2,00.
  2. Le gronde esterne dovranno essere a sezione tonda in rame; i raccordi, le scossaline, i faldali dovranno essere dei medesimi materiali delle gronde.
  3. I camini saranno con la testa in mattoni a vista o intonacati mentre il cappello sarà in mattoni o in lastre di pietra, le teste di camino con decorazioni e/o motivi in pietra o mattoni esistenti dovranno essere mantenute.
  4. Gli abbaini dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti; per i sottotetti abitabili sono altresì ammessi nuovi abbaini con le seguenti caratteristiche:
     - tetto a due falde in legno;
     - tamponamenti in muratura intonacata e colorata come l'edificio sottostante o in legno rivestito di rame;
     - larghezza esterna massima di mt. 1,80 e comunque in proporzione alla dimensione delle aperture sottostanti;
     - allineamento con le aperture sottostanti.
  5. In ogni caso d'intervento è prescritta l'installazione di protezioni onde evitare lo scivolamento della neve.
- SERRAMENTI
  1. I nuovi serramenti saranno in legno o in alluminio verniciato con o senza gelosie con divieto di avvolgibili esterni di qualsiasi tipo; è fatto obbligo di usare vetri trasparenti.
  2. È vietato l'uso di telai monoblocco.
  3. È ammesso il rifacimento dei serramenti, gelosie e ante esistenti, con la possibilità di inserimento di vetro-camera nelle finestrature, purché posseggano le caratteristiche di cui ai commi precedenti.
  4. In caso di realizzazione di nuovi fronti o di modifica di quelli esistenti le aperture dovranno essere allineate, di forma rettangolare, proporzionate alle altezze dei piani e con dimensioni massima di mt. 1,20 di base e minima di mt. 1,50 di altezza per le finestre e mt. 2,50 per le porte.
  5. Sui fronti esistenti è ammesso l'inserimento di nuove aperture, purché allineate e proporzionate a quelle esistenti.
- PORTONI E CANCELLI PER ACCESSI PEDONALI E CARRAI
  1. In tutta l'area i portoni dovranno essere eseguiti in legno a motivi semplici verniciati o lasciati con vena a vista.
  2. In caso di portoni preesistenti da restaurare o rifare ci si dovrà attenere al disegno e materiale originale di questi.

3. Sono ammessi cancelli carrai e pedonali in metallo anche ciechi solo se eseguiti in elementi in ferro pieno, a disegno semplice o con bacchette verticali.
4. È inoltre ammesso l'uso di vecchi cancelli di recupero, purché estesi a tutti i passi carrai dello stabile interessato.
5. È ammesso l'allargamento di varchi esistenti, per formazione di passaggi carrai con i caratteri di cui ai precedenti commi, purché allineati alle aperture soprastanti, proporzionati alle aperture del piano terreno ed inseriti armonicamente nella facciata.

- VETRINE
  1. Sono ammesse vetrine per attività terziarie, anche con varchi di nuova configurazione, purché allineati alle aperture soprastanti, proporzionati alle aperture del piano terreno ed inseriti armonicamente nella facciata, con le seguenti caratteristiche:
     a) sono ammesse unicamente le vetrine all'interno dei vani murari o a raso e non riportate su muri di facciata;
     b) l'intelaiatura dovrà essere preferibilmente in legno con tamponamenti dello stesso materiale a pannelli pieni o vetrati, comunque con zoccolatura piena nelle parti inferiori sino al piano della vetrina stessa;
     c) sono altresì ammesse strutture per vetrine in metallo ad elementi lisci e verniciati con l'esclusione di lavorazioni in lamiere grecate, alluminio anodizzato e inox;
     d) sono ammesse serrande di sicurezza piene o trasparenti in metallo verniciato, purché con cassonetti di raccolta non in vista dall'esterno.
- PAVIMENTAZIONI DI AREE LIBERE O TRANSITI PRIVATI E MARCIAPIEDI
  1. I passaggi pedonali e gli androni carrai devono essere pavimentati con lastre di pietra rettangolari, è ammessa anche la pavimentazione in acciottolato o blocchetti anche solo parziale con il completamento in lastre di pietra come sopra.
  2. Le aree private ad uso esclusivo libere da edificazione, potranno essere utilizzate esclusivamente a cortile e giardino ornamentale con divieto assoluto di pavimentazione impermeabile, una quota minima del 20% dell'area libera dovrà essere destinata a verde su terrapieno.
  3. I cortili e gli spazi interni non adibiti a verde devono essere lastricati in pietra a lastre rettangolari, in acciottolato o ghiaia, porfido e autobloccanti.
  4. Sono comunque vietate pavimentazioni in asfalto o battuto in cemento.
  5. Gli acciottolati e le pavimentazioni in lastre di Luserna esistenti debbono essere mantenuti.
  6. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con cordoli in pietra e pavimentazione in autobloccanti colorati, con larghezza minima di 1,50 mt., dislivello non superiore a 0,15 mt. e pendenza massima non superiore all'8%.; quelli sulla via Bistolfi in lastre di pietra di Luserna a giunti retti o in blocchetti di porfido o sienite.
- RECINZIONI E ALBERATURE
  1. I muri di recinzione in mattoni pieni esistenti potranno essere conservati con l'attenzione di conservare i caratteri originali.
  2. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni del Regolamento Edilizio.
  3. Sono ammesse recinzioni cieche con h. max 3,00 mt. in muratura intonacata e colorata in conformità all'edificio, con copertura in coppi alla piemontese nei casi in cui esse costituiscano completamento o rifacimento di recinzioni cieche preesistenti.
  4. Lungo le nuove recinzioni a giorno verso strada è prescritta la posa di siepi di verde ornamentale anche sempreverdi o di essenze rampicanti di altezza non superiore alla recinzione stessa.
  5. Nelle aree private possono essere messe a dimora essenze arbustive o d'alto fusto a foglia caduca nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale.

ARTICOLO 26/5	DENOMINAZIONE RESIDENZIALE di recupero	CODICE AREA **Rb**
Caratteri dell'area	Aree totalmente edificate in epoche recenti prive di valori storico ambientali	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	qualche lotto di Rb3 e Rb5 in Fascia di 150 metri del Torrente Oitana (art. 142 lett. c)	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Tessuti urbani esterni al centro m.i.3 Tessuti discontinui suburbani m.i.4 Altre componenti: **Rb3, Rb5: Zona fluviale Interna** **Rb1, Rb2, Rb3, Rb5, Rb6, Rb7, Rb8, Rb9:** Zona fluviale allargata Viabilità storica Presenza di elementi paesaggisticamente critici	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	parte in Classe I e parte in Classe II in Classe IIIb2: alcuni lotti di Rb~~5~~**3**, in prossimità della confluenza Oitana/Chisola in Classe IIIb3: alcuni lotti di Rb3 e di Rb5, in prossimità della confluenza Oitana/Chisola	
Obiettivi del Piano	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante: - densificazione, finalizzata a creare polarità urbane ed assegnare qualità edilizia ed architettonica, - sviluppo e ridisegno dei connettivi per una migliore fruibilità pedonale e ciclabile - razionalizzazione degli attestamenti del traffico veicolare interno	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, R2, R3, T1, T3, T4, T5 (limitatamente in adiacenza alle strade), C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4, S6 La destinazione C2 è ammessa solo se l'area normativa è inserita nella perimetrazione degli insediamenti commerciali.	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f) g), h) **Per gli edifici in Classe IIIb2 e IIIb3, la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale. Si rinvia inoltre alle prescrizioni particolari di cui alla lett. e).**	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretto per b), c), d), e), g), h) P.d.R. per f)	
Indici urbanistici ed edilizi	esistenti per b), c), d) IT e IF come da prescrizioni per e), f), g), IC = 50%	

a) La modalità di attuazione f) è ammessa unicamente con P.d.R. con indice di edificabilità territoriale pari a quella esistente maggiorata del 20% fino ad un massimo di:
- 0,67 mq./mq. per le aree Rb1, Rb2, Rb3,
- 0,44 mq./mq. per le aree Rb4, Rb5, Rb6, Rb7,
- 0,20 mq./mq. per le aree Rb8, Rb9,

ed indice di edificabilità fondiaria pari a 1,5 del territoriale.
In tutte le aree Rb, ad eccezione delle parti collocate in Classe IIIb2 e Classe IIIb3, l'indice di edificabilità territoriale può giungere, fino a 0,70 mq/mq con trasferimento di superficie lorda dalle aree normative "A exRn1", "A ex Rn3" e "A ex Rnm".

b) In sede di P.d.R.:
1. gli edifici non potranno superare l'altezza di mt. 13.50;
2. dovranno essere individuate aree da destinare a servizi nella misura di 25 mq./ab., fatto salvo quanto previsto all'art. 26/15, lett. f).

c) Per gli interventi di nuova costruzione e) e di ristrutturazione edilizia d) con ampliamento è ammessa l'altezza massima di mt. 10 ed i seguenti indici di edificabilità fondiaria massima:

Rb1 = 0,67 mq/mq	Rb4 = 0,44 mq/mq	Rb7 = 0,27 mq/mq
Rb2 = 0,60 mq/mq	Rb5 = 0,42 mq/mq	Rb8 = 0,23 mq/mq
Rb3 = 0,54 mq/mq	Rb6 = 0,33 mq/mq	Rb9 = 0,18 mq/mq

L'indice di edificabilità fondiaria può giungere fino a 1,0 mq/mq con trasferimento di superficie lorda SL dalle aree normative "A exRn1", "A ex Rn3" e "A ex Rnm"; in questo caso è ammessa l'altezza massima di mt. 13,50; qualora, altresì, si realizzi il piano sottotetto abitabile l'indice di edificabilità fondiaria può giungere fino a 1,1 mq/mq.

d) Per gli interventi di sostituzione edilizia g) è ammessa l'altezza massima di mt. 13,50 e gli indici di cui alla precedente lettera c) salvo il caso di recupero della volumetria preesistente, nel rispetto dell'art. 8, comma 1, lett. g).

e) Per le parti di aree Rb collocate in Classe IIIb2, subordinatamente al rispetto della DGR 8-905/2025:
- **in assenza delle opere di riassetto territoriale, definite nel cronoprogramma, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia.**
- **a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, definite nel cronoprogramma, sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti per l'area, secondo le prescrizioni della tabella riportata all'articolo 11/7 delle presenti norme. Non è comunque ammesso realizzare piani interrati.**

ebis) Per le parti di aree Rb collocate in Classe ~~IIIb2 e Classe~~ IIIb3, subordinatamente al rispetto della DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**:
- **in assenza delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sino ~~al risanamento conservativo~~ **alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento fino a 30 mq di SL**. ~~Non è ammesso, però, il recupero, per nuove unità abitative a destinazione residenziale e/o per attività comportanti la presenza continuativa di persone.~~ Per i locali esistenti, utilizzati a fini abitativi e per attività con presenza continuativa di persone, posti al piano terra e, più in generale, posti al disotto della "*quota della piena di riferimento*" e, quindi, potenzialmente allagabili, la relativa superficie totale STot può essere trasferita al di sopra di tale quota, con interventi anche comportanti sopraelevazione. Tale sopraelevazione, conseguente al trasferimento di STot, potrà essere al massimo di

un nuovo piano fuori terra. In tal caso il piano terreno potrà essere destinato esclusivamente a superficie accessoria SA.

- **a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale**, definite nel cronoprogramma, sono ammessi **tutti gli interventi edilizi previsti per l'area, secondo le prescrizioni della tabella riportata all'articolo 11/7 delle presenti norme** ~~anche ampliamenti del patrimonio edilizio esistente~~ secondo i parametri di ciascuna area Rb elencati alla precedente lettera c), eccetto il trasferimento di SL da "A ex Rn1" e "A ex Rn3" e "A ex Rnm"; non è comunque ammesso realizzare piani interrati ~~né destinare il piano terra a superficie abitabile~~.

f) Il rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere preceduto dalla verifica della consistenza delle aree a servizi e delle infrastrutture, che dovrà comunque soddisfare i minimi di legge; pertanto l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, tramite convenzionamento ex art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., la realizzazione di opere e la dismissione di aree che potranno essere individuate anche nelle aree a servizi espressamente vincolate individuate dal P.R.G. all'esterno delle Rb con utilizzo delle capacità edificatorie proprie delle aree a servizi nelle Rb oggetto di intervento.

g) In **Rb2** in prossimità dell'incrocio tra Via Carignano e Via Giolitti e l'imbocco dell'allea di Villa Carpeneto è presente un edificio di interesse storico-documentario in quanto sede, un tempo, della manifattura tessile *Ghidini* (si vedano l'Allegato Tecnico 2.2, la Tavola PPR2B e la Tavola P3a). Gli interventi di recupero dell'edificio devono salvaguardare la geometria delle facciate: eventuali modifiche ed integrazioni devono essere studiate in modo da consentire, comunque, il riconoscimento delle facciate originarie.

h) Nelle parti confinanti con le aree agricole A nel caso di interventi di tipo e), f), g), occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/5bis	DENOMINAZIONE	CODICE AREA
	RESIDENZIALE di origine industriale	**Rb ex Pb4**

Caratteri dell'area	Area con residenza del titolare dell'attività industriale limitrofa confinante anche con aree residenziali
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Insediamenti specializzati organizzati m.i.5
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	in Classe I
Obiettivi del Piano	Riorganizzare le aree collocate a cerniera tra le zone industriali e le zone residenziali in modo tale da superare le criticità esistenti
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, R2, R3, T1
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e)
Modalità di attuazione (Art. 3)	Permesso di costruire convenzionato art. 49 LR 56/77
Indici urbanistici ed edilizi	vedi prescrizioni particolari

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Il cambio di destinazione d'uso verso R1, R2, R3, T1 è ammissibile dopo aver realizzato l'area a servizi di Pc2 posta al confine Nord della stessa Pc2

b) La nuova costruzione o l'ampliamento dell'edificio esistente è ammissibile mediante trasferimento di superficie lorda SL dalle aree normative "A ex Rn1" e "A ex Rn3" sino ad una quantità massima pari al 30% della superficie lorda SL esistente, nel rispetto dei seguenti parametri: H massima = mt 10,50; IC = massimo 30%.

c) La eventuale nuova costruzione o l'eventuale ampliamento dell'edificio esistente devono essere posti ad almeno 50 mt. dal confine dell'area Pb4.

d) Preliminarmente agli interventi di cui ai precedenti punti b) e c) deve essere realizzato un filtro verde di almeno mt. 50 con alberature di alto fusto di specie autoctone verso l'area Pb4.

ARTICOLO 26/6	DENOMINAZIONE Area di rigenerazione urbana	CODICE AREA TR ex Pb4

Caratteri dell'area	Aree edificate per attività industriali da tempo dismesse, prive di valori storico ambientali
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Insediamento specialistico organizzato m.i.5 Altre componenti: Viabilità storica
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Classe I
Obiettivi del Piano	Rivitalizzare un'area da tempo abbandonata da attività produttive, offrendo possibilità di insediamento per un mix di destinazioni che contribuiscano anche a realizzare una opportuna distanza tra abitazioni ed attività industriali
Destinazioni d'uso	R1, R2, C1, C3, T1, T2, T3, T4, S2, S3, S4, S6
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f) g), h)
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretto per a), b), c), h) PEC esteso all'intera area normativa per d), e), f), g) e per il cambio di destinazione d'uso
Indici urbanistici ed edilizi	IT = 0,10 mq/mq ; detto IT può giungere fino a 0,20 mq/mq con trasferimento di superficie lorda SL dalle aree normative "AexRn1", "AexRn3" e "Rnm" (detto IT di 0,20 mq/mq può giungere fino a 0,22 mq/mq qualora si realizzi il piano sottotetto abitabile) IF = 1,00 mq/mq IC = 40 % H massima = m. 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) la destinazione R1 è da contenere entro un massimo del 50% della superficie lorda SL realizzabile

b) gli edifici con la presenza di R1 devono essere collocati ad almeno m. 70 dal confine con l'area normativa Pb4

c) nelle aree libere da costruzioni si dovrà massimizzare la presenza di superfici permeabili o semipermeabili (almeno il 50%) e la messa a dimora di alberi di specie autoctone (almeno un albero ogni 75 mq di area libera nel rispetto delle norme di polizia urbana)

d) il PEC dovrà curare in particolare la qualità edilizia ed ambientale delle zone di affaccio verso le aree Rb (Via Don Caranzano e Via Morardo) e sulla via Carignano, realizzando

una fascia verde con alberi ed arbusti di specie autoctone di profondità pari ad almeno 10 mt.

e) il PEC dovrà risolvere adeguatamente accesso/immissione da/verso Via Carignano progettando e realizzando una rotatoria che impegni esclusivamente il sedime stradale esistente e aree di proprietà del proponente il PEC.

f) Il PEC dovrà essere redatto tenendo conto delle risultanze di un piano di indagini ambientali, da condividere con gli Enti prima della esecuzione, atto a verificare l'assenza di superamenti CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) ed in particolare per il terreno, deve essere accertata l'assenza di superamenti delle CSC previste per la destinazione d'uso in progetto (residenziale).

ARTICOLO 26/7	**DENOMINAZIONE** RESIDENZIALE di completamento ad alta densità	CODICE AREA **Rca**

Caratteri dell'area	Area di recente edificazione mediante SUE (Pec) le cui previsioni sono state realizzate solo in parte
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Tessuti urbani esterni al centro m.i.3 Altre componenti: assenti
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Classe I
Obiettivi del Piano	Completare il disegno urbano previsto dal PEC a suo tempo approvato
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, R2, R3, C1, C3, T1, T3 S2, S3, S4, S6
Tipi di intervento (Art. 8)	a) b) c) d) e)
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretto per a) b) c) d) Permesso di costruire convenzionato per e)
Indici urbanistici ed edilizi	IT = 0,33 mq/mq. H = mt. 13 IF = 0,6 mq/mq. NP = n. 4 IC = 25%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) L'intervento di nuova costruzione "e)" nel lotto individuato dal Pec, a suo tempo approvato, intervento non ancora realizzato, può essere effettuato mediante permesso di costruire convenzionato, previa la dismissione gratuita al Comune delle aree per servizi e completamento dell'infrastrutturazione dell'area Rca.

ARTICOLO 26/8	DENOMINAZIONE RESIDENZIALE di completamento a media densità	CODICE AREA **Rcm**
Caratteri dell'area	Aree inedificate circoscritte da insediamenti con costi di soglia marginali	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Aree rurali di pianura o collina m.i. 10 Altre componenti: Aree di elevato interesse agronomico	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	parte in Classe I e parte in Classe II	
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, C1, C3, T1	
Tipi di intervento (Art. 8)	e)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Permesso di Costruire Convenzionato per ST fino a 7.000 mq. S.U.E. per aree con **ST** sup. a 7.000 mq.	
Indici urbanistici ed edilizi	IT = 0,27 mq/mq. (detto IT di 0,27 mq/mq può giungere fino a 0,29 mq/mq qualora si realizzi il piano sottotetto abitabile) H = mt. 7,00 IF = 0,40 mq/mq. NP = n. 2 IC = 30%	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) In caso di Permesso di Costruire Convenzionato o S.U.E., estesi a tutta l'area, è prescritta la dismissione gratuita di aree a servizi nella misura minima di legge (25 mq/ab.) oltre alle aree a strada.

b) L'attuazione di **Rcm3** deve avvenire mediante la redazione di un unico SUE esteso all'intera area, al fine di garantire una trattazione unitaria dell'ambito, volta a configurare un'edificazione con tipologie insediative ed edilizie che qualifichino il contesto, riponendo particolare attenzione alla posizione degli spazi pubblici e alla viabilità di accesso e di distribuzione interna.

c) Per l'area **Rcm3** l'indice di edificabilità fondiaria può giungere fino a 1,0 mq/mq con trasferimento di superficie lorda SL dall'area normativa "A ex Rnm"; in questo caso è ammessa l'altezza massima di mt. 10,50 con numero di piani NP = 3 oltre il sottotetto abitabile. Per quanto riguarda le opere di compensazione si veda l'art. 25 comma 10 delle presenti norme.

d) Nelle parti confinanti con le aree agricole A, si dovranno realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/8 bis	DENOMINAZIONE	CODICE AREA
	RESIDENZIALE di completamento a media densità	**Rcm ex Tb2**

Caratteri dell'area	Area in parte libera tra una fascia di commercio arteriale e una zona residenziale
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Tessuti discontinui suburbani m.i.4 Insediamenti specializzati organizzati m.i.5
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	in Classe I
Obiettivi del Piano	Favorire il completamento dell'area limitando la destinazione commerciale e terziaria a ridosso della Via Carignano
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, R2, R3
Tipi di intervento (Art. 8)	a) b) c) e) g)
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretto per b) c) PEC per e) Permesso di Costruire Convenzionato per g)
Indici urbanistici ed edilizi .	IF = 0,50 mq/mq IC = 40% NP = n. 2 più sottotetto abitabile

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Il PEC dovrà essere esteso a tutta l'area normativa o, in alternativa, a tutta l'area con esclusione del lotto già edificato. Le nuove costruzioni dovranno essere collocate a distanza pari ad almeno 50 mt. dall'area Pb5 e schermate da essa con alberature di alto fusto di specie autoctone.

b) Il cambio di destinazione d'uso verso la residenza dell'edificio esistente su Via Varazze potrà essere effettuato o nel PEC relativo a tutta l'area o con permesso di costruire convenzionato sul lotto di pertinenza, attraverso intervento di sostituzione edilizia che consenta di reperire posti auto lungo la Via Varazze, a tal fine il nuovo edificio dovrà risultare in arretramento di almeno 4 mt. rispetto al filo del fabbricato esistente.

c) La quantità di servizi pubblici indotta dagli interventi può essere monetizzata, in tutto o in parte, ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i. onde evitare la dismissione in loco di aree residuali non efficacemente utilizzabili.

ARTICOLO 26/9	DENOMINAZIONE RESIDENZIALE di nuovo impianto	CODICE AREA **Rn**
Caratteri dell'area	Aree identificate a basso grado di infrastrutturazione	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Aree rurali di pianura o collina m.i. 10 Altre componenti: Aree di elevato interesse agronomico	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Classe I	
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a bassa densità	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	R1, C1, C3, T1, T3, S1, S2, S3, S4, S6	
Tipi di intervento (Art. 8)	e)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area.	

Indici urbanistici ed edilizi

IT = 0,20 mq/mq. IF = 0,40 mq/mq. H = mt. 7,00

NP = n. 2 IC = 30%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzate aree a servizi nella misura minima di 30 mq/ab insediabile.

b) Qualora i S.U.E. non fossero attivati con iniziativa privata, l'Amministrazione potrà attivare tali interventi ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71.

c) In sede di P.E.C.: nell'area Rn2, pur conservando l'indice di edificabilità territoriale dell'intera area classificata, l'edificazione dovrà essere contenuta entro una fascia di profondità non superiore a 30 mt. dal ciglio Est della viabilità segnata nelle tavole di P.R.G.C.. A PEC attuato sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

d) Nell'area Rn1, in sede di P.E.C., può essere trasferita ed utilizzata anche la superficie lorda risultante dalla applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di 0,20 mq/mq all'area "A ex Rn1": in tal caso gli indici urbanistici ed edilizi da assumere nella progettazione del SUE saranno i seguenti:

IF = 0,50 mq/mq.

H = altezza massima mt. 13

NP = massimo 4 piani fuori terra abitabili, di cui l'ultimo da realizzare esclusivamente nel sottotetto

IC = 40%

Il SUE dovrà modulare diverse altezze degli edifici, in modo tale da rendere gradevole l'inserimento della nuova edificazione nel contesto sia rispetto all'edificazione esistente sia verso l'area agricola. Il SUE, in particolare, dovrà contribuire a ricucire il bordo urbano, attraverso la previsione di allineamenti e orientamenti che consolidino un margine netto verso l'ambito agricolo, trattando il fonte edificato in maniera unitaria (rispetto a tipologie costruttive, recinzioni, filtri arborei omogenei, ecc.).

e) Nelle parti confinanti con le aree agricole occorre realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona quali opere di mitigazione.
Per quanto riguarda le opere di compensazione, si veda l'art. 25 comma 10 delle presenti norme.

ARTICOLO 26/10	DENOMINAZIONE PRODUTTIVA esistente	CODICE AREA **Pb**
Caratteri dell'area	Area con impianti industriali consolidati	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	Parte di Pb1 interessata da Provvedimenti di tutela indiretta ex art. 45 D.lgs 42/2004 e s.m.i. di cui ai Decreti Ministeriali del 18/01/1969 e 16/05/1969	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Insediamenti specializzati organizzati m.i.5 Aree rurali di pianura o collina m.i.10 Altre componenti: **Pb2, Pb8: Zona fluviale interna** Pb1**,** ~~e~~ Pb2**, Pb3, Pb8:** ~~sono in~~ Zona fluviale allargata Presenza di elementi paesaggisticamente critici in Pb1	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Pb1 è in Classe II Pb2 è parte in Classe II e parte in Classe IIIa Pb3 è in Classe II Pb4 è in Classe I Pb5 è in Classe I Pb6 è in Classe II Pb7 è in Classe I Pb8 è in Classe II	
Obiettivi del Piano	Conferma degli impianti esistenti nella loro ubicazione	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	P1, P2, P3, P4, C3, T5, S5 Salvo le successive prescrizioni particolari	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta per a), b), c), d), e), g), h) S.U.E. per f)	
Indici urbanistici ed edilizi	IF = 0,8 mq./mq. IC = 50% H max minore o uguale alla massima altezza degli edifici esistenti nella singola area Pb	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Per gli interventi di ristrutturazione d) con ampliamento della superficie lorda, nuova costruzione e), e sostituzione edilizia g) sono prescritte:

1. la dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'ampliamento o dell'intervento nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale;

2. il posizionamento di quinte verdi atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione;

b) In caso di attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinati a S.U.E., dovrà inoltre essere garantita la dismissione del 20% della sup. territoriale oltre alle aree per Urbanizzazione Primaria oltre alle prescrizioni della precedente lett. a).

c) Nell'area Pb1 è ammessa esclusivamente la destinazione P1. In caso di cessazione di attività industriale P1, è consentito esclusivamente l'intervento di totale demolizione di tutti i fabbricati presenti ed il ripristino dei luoghi, in modo da riqualificare l'ambito in relazione alla presenza del sito di elevato valore storico-architettonico e paesaggistico della Villa Carpeneto.

d) Per quanto riguarda l'area Pb2, nelle Tavole P2 e P3a è individuata la parte dell'area inedificabile posta in Classe IIIa: la sua capacità edificatoria può essere realizzata nella restante parte dell'area in Classe II. Nella parte edificabile è ammesso il trasferimento dall'area "A ex Pb2" della superficie totale ST in essa demolita, nel rispetto delle condizioni precisate nella scheda d'area "A ex Pb2". L'indice di copertura IC dell'intera area Pb2 può giungere al 60%.
Non è ammessa la destinazione P3.
Particolare attenzione dovrà essere riposta alla cura dei prospetti degli edifici e dei manufatti che si affacciano verso la Via Nizza. La concentrazione della capacità edificatoria della parte inedificabile nella parte edificabile dovrà essere accompagnata da interventi di rinaturalizzazione dell'area in Classe IIIa lungo il Torrente Chisola.

e) Per le aree Pb3, Pb4 e Pb5 negli edifici esistenti vuoti o sottoutilizzati almeno per il 50% della superficie totale STot e, quindi, non più utilizzati per le destinazioni d'uso di cui alla classe "P", così come definita all'art. 9, è ammesso inoltre:
- insediare attività di vendita (esclusivamente esercizi di vicinato, ciascuno fino ad un massimo di m. 150 di superficie di vendita) di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi (materiali per l'edilizia, pietre e legnami, mobilifici, concessionari auto etc.)
- insediare attività ed attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (attività T3 di cui all'art. 9) e attività di servizio alle imprese (attività T1 di cui all'art. 9).

L'insediamento delle attività riconducibili alle sopra richiamate destinazioni è condizionato alla dimostrazione dell'adeguatezza delle condizioni di accessibilità del sito e della idoneità delle urbanizzazioni primarie e di quelle secondarie esistenti nell'area industriale, in relazione alla specifica attività.
Sia il cambio di destinazione d'uso sia gli interventi edilizi connessi saranno subordinati a convenzione con il Comune:
- che regoli modalità di accesso alla nuova attività nell'area industriale
- che individui le aree per servizi pubblici (parcheggi e verde) o private di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto all'art. 26/15 lettera f).

f) Gli alloggi esistenti realizzati quali abitazione del custode e/o titolare e non più utilizzati a tale fine, possono essere destinati a C3 ed a servizi privati di carattere sociale, sportivo, culturale, sanitario (quali, ad esempio, nidi o asili aziendali, palestre, scuole di ballo, laboratori analisi ecc.).

g) Nell'area Pb3 l'indice di copertura IC è elevato al 56%. Nella stessa area, limitatamente agli edifici artigianali (P2) fronteggianti le vie Boves e Nizza, è ammessa esposizione e commercializzazione (c1) dei prodotti aziendali.

h) Nell'area Pb6 sono esclusivamente ammesse le destinazioni P1, P2, P4 e C3

i) Nelle parti confinanti con le aree agricole A, si dovranno realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

l) Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

ARTICOLO 26/10bis	DENOMINAZIONE PRODUTTIVA esistente	CODICE AREA **Pba**
Caratteri dell'area	Area con impianti industriali consolidati	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Insediamenti specializzati organizzati m.i.5 Altre componenti: ~~non presenti~~ **Zona fluviale interna e allargata**	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	parte in Classe II parte in Classe IIIa	
Obiettivi del Piano	Conferma degli impianti esistenti nella loro ubicazione	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	P1, P2, P3, P4, C3, T5, S5	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta per a), b), c), d), e), g), h) S.U.E. per f)	
Indici urbanistici ed edilizi	IF = 0,8 mq./mq. IC = 58% H max minore o uguale alla massima altezza degli edifici esistenti nell'area	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Per gli interventi di ristrutturazione d) con ampliamento della superficie lorda SL, nuova costruzione e), e sostituzione edilizia g) sono prescritte:
1. la dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria di pertinenza dell'ampliamento o dell'intervento nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale;
2. il posizionamento di quinte verdi atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione;

b) In caso di attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, subordinati a S.U.E., dovrà inoltre essere garantita la dismissione delle aree per Urbanizzazione Primaria. Le aree per Urbanizzazione Secondaria, nella misura del 20% della superficie territoriale ST , dovranno essere localizzate nell'ambito S5 (n°8).

c) La parte dell'area posta in Classe IIIa è inedificabile: la sua capacità edificatoria può essere realizzata nella restante parte dell'area in Classe II.

d) Nella parte edificabile è ammesso il trasferimento dall'area "A ex Pb2" della superficie totale STot in essa demolita, nel rispetto delle condizioni precisate nella scheda d'area "A ex Pb2".

e) Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

ARTICOLO 26/10ter	DENOMINAZIONE PRODUTTIVA esistente	CODICE AREA **Pb***

Caratteri dell'area Area con impianto deposito e trattamento di inerti esistente posto in parte nell'area contigua del sistema delle aree protette del Po e in parte nella fascia di rispetto di lago artificiale

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 300 metri lago Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)
Area contigua ad area protetta regionale (art. 142 lett. f)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
"Insula" specializzata m.i.8
Aree rurali di pianura e collina m.i.10
Altre componenti:
Aree di interesse agronomico
Zona fluviale allargata
Costituisce elemento paesaggisticamente critico

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

in parte in Classe II
in parte in Classe IIIa
in parte in Classe IIIb3

Obiettivi del Piano Conferma dell'impianto esistente con contestuale miglioramento del suo inserimento nel contesto perifluviale di elevato valore paesaggistico ed ambientale

Destinazioni d'uso (Art. 9) P3 con esclusione di attività di estrazione

Tipi di intervento (Art. 8)

~~a), b), c), h) per gli edifici legittimamente esistenti in Classe IIIb3. Per tali edifici sono ammessi anche ampliamenti per adeguamento igienico funzionale di mq 25 di STot per ogni edificio, da realizzare in sopraelevazione senza ampliamento planimetrico.~~

a), b), c), d), e), h) esclusivamente nella parte in Classe II

Per gli edifici in Classe IIIb3 la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale. Si rinvia inoltre alle prescrizioni particolari di cui alle lett. c) e d).

Modalità di attuazione (Art. 3) Titolo abilitativo convenzionato con il Comune

Indici urbanistici ed edilizi

IC = massimo 20%
aree a servizi = 10% superficie fondiaria
Hmax = mt. 9

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) L'ampliamento dell'area interessata dalla presenza di un impianto di trattamento inerti ed ogni intervento edilizio sono subordinati alla realizzazione e manutenzione della

nuova viabilità a Nord/Nord-est dell'impianto, alla schermatura dell'impianto mediante messa a dimora di fitte quinte arboree di alto fusto lungo tutto il perimetro dell'area dell'impianto quali opere di mitigazione, per migliorare l'inserimento dell'attività nel contesto che è di significativo valore paesaggistico. La scelta delle specie autoctone delle alberature dovrà acquisire il parere favorevole dell'Ente di gestione del sistema delle aree protette del Po in quanto collocate all'interno di un corridoio ecologico (la fascia fluviale del Po) di rilevanza regionale.

b) La convenzione con il Comune dovrà prevedere, oltre quanto previsto al precedente punto a), anche aree a servizi con verde alberato in prossimità del lago di cava onde tutelare e qualificare le sponde lacuali o la loro monetizzazione, nonché l'impegno da parte del conduttore dell'attività a mantenere pulito il sedime stradale interessato dal passaggio dei mezzi di trasporto afferenti l'impianto e dalle polveri emesse dallo stesso.

c) Gli interventi di risanamento conservativo**,** ~~ed~~ ampliamento igienico-funzionale **e di ristrutturazione edilizia** dei manufatti legittimamente esistenti in Classe IIIb3, nel rispetto della DGR ~~64-7417~~ **8-905/2025**, dovranno concorrere a migliorare la qualità estetica dei prospetti; l'alloggio del custode, se già presente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di adeguamento al PPR, dovrà essere collocato al secondo piano fuori terra

d) In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., l'emissione di qualunque titolo abilitativo finalizzato al recupero **e all'ampliamento** degli immobili posti in Classe IIIb3 è subordinata alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

e) Per quanto riguarda le opere di compensazione, si veda l'art. 25 comma 10 delle presenti norme.

f) Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

ARTICOLO 26/11	DENOMINAZIONE PRODUTTIVA di completamento	CODICE AREA **Pc**
Caratteri dell'area	Aree libere contigue ad aree produttive consolidate urbanizzabili con costi di soglia marginali	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Aree rurali di pianura m.i.10 Altre componenti: Aree di elevato interesse agronomico **Pc1: Zona fluviale allargata**	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Pc1 è in Classe II Pc2 è in Classe I	
Obiettivi del Piano	Edificazione per PMI ed artigianato produttivo	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	P1, P2, P4, C3, T5 (limitatamente in adiacenza alle strade), S5	
Tipi di intervento (Art. 8)	e)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	S.U.E. esteso a tutta l'area	
Indici urbanistici ed edilizi	IF = 0,8 mq./mq. IC = 50% H max minore o uguale alla massima altezza degli edifici esistenti nella limitrofa area Pb	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Per l'attuazione degli interventi è prescritto S.U.E. con dismissione di aree a servizi pari al 20% della sup. territoriale oltre alle aree per Urbanizzazione Primaria.

b) La progettazione degli interventi di cui al precedente punto a) deve inoltre avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

1. dotazione di aree a parcheggio privato in misura non inferiore al 20% della superficie fondiaria
2. previsione del posizionamento di quinte verdi di specie autoctone nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale, atte al contenimento dell'impatto visivo delle sagome degli edifici industriali emergenti nei confronti della viabilità pubblica e delle aree a diversa destinazione**.**
3. Dovranno essere individuate Aree Ecologicamente Attrezzate (APEA) nella misura minima del 10% delle aree a servizi dovute.

c) Nell'Area Pc1 oltre alle destinazioni d'uso sopra elencate, sono altresì consentite le destinazioni C1, T3, T4.
Nell'attuazione dell'area, interna alla fascia C del Torrente Chisola e alla zona fluviale allargata ex art.14 delle NdA del PPR, deve essere mantenuta la permeabilità di una superficie non inferiore a quella indicata cartograficamente, ferma restando la possibilità della sua ricollocazione all'interno dell'ambito; deve comunque essere garantita l'invarianza idraulica da verificarsi complessivamente sull'intera area.

d) Per l'area Pc2 l'area a servizi di cui alla prec. lett. a) dovrà essere localizzata interamente sul Confine Nord quale separazione dalla sovrastante area residenziale Rb; tale area a servizi dovrà avere una profondità minima di 50 mt. e con la presenza di quinte arboree

e) Nelle tavole di piano sono individuate le parti delle aree che devono rimanere inedificate, destinate a verde pubblico e/o privato con presenza fitta di alberi di specie autoctona, a parcheggi pubblici e/o privati su superficie semipermeabile e con presenza di alberi nella misura minima di uno ogni quattro posti auto.
Per l'area Pc1 la posizione delle parti che devono rimanere inedificate, prevista nelle Tavole P2 e P3a, è indicativa. In sede di PEC si potrà concordare una posizione alternativa, nel rispetto della quantità minima indicata nelle tavole, pari al 35% della superficie territoriale ST: l'edificazione non potrà comunque essere estesa oltre l'ultimo edificio esistente su strada Nizza. In fase attuativa gli interventi devono confrontarsi con le indicazioni progettuali contenute nelle linee guida "*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" (2010*).

f) Per l'area Pc1 e per l'area Pc2, per quanto riguarda le opere di compensazione, si veda l'art. 25 comma 10 delle presenti norme.

g) Le pavimentazioni filtranti dovranno essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

ARTICOLO 26/12	DENOMINAZIONE Aree di salvaguardia ambientale	CODICE AREA ASA

Caratteri dell'area

Aree libere contigue al Centro Storico ad uso agricolo poste tra il concentrico, il Castello Galli e Villa Carpeneto
Interessate in gran parte da provvedimenti di tutela indiretta ex art. 45 D.lgs 42/2004 e s.m.i. di cui ai Decreti Ministeriali del 18/01/1969 e 16/05/1969

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Provvedimenti di tutela indiretta ex art. 45 D.lgs 42/2004 e s.m.i. di cui ai Decreti Ministeriali del 18/01/1969 e 16/05/1969

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:

Aree rurali di pianura m.i.10

Altre componenti:

Aree di elevato interesse agronomico

Zona fluviale allargata

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~

parte in Classe II e parte in Classe IIIa

Obiettivi del Piano

Salvaguardia di area agricole a tutela del Centro Storico ed, in particolare, di Villa Carpeneto e del Castello Galli e della loro percezione visiva

Destinazioni d'uso
(Art. 9)

A1

Tipi di intervento
(Art. 8)

inedificabile

Modalità di attuazione

(Art. 3)

Indici urbanistici ed edilizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Esse costituiscono bene ex art. 24 comma 1 numero 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Per le prescrizioni particolari vedere l'articolo 11/5 delle presenti norme.

ARTICOLO 26/13	DENOMINAZIONE TERZIARIO consolidato	CODICE AREA **Tb**
Caratteri dell'area	Aree edificate in epoche recenti	
Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.	non presenti	
Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale	Morfologico-insediativa: Tb1, Tb2, Tb3, Tb5: Insediamenti specializzati organizzati m.i.5 Tb4: area a dispersione insediativa m.i.7 Altre componenti: ~~assenti~~ **Tb1:Zona fluviale allargata** Presenza di elementi paesaggisticamente critici in Tb4	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Tb1 è in Classe II Tb2 è in Classe I Tb3 è in Classe I Tb4 è in Classe II Tb5 è in Classe I	
Obiettivi del Piano	Conservazione ed adeguamento delle strutture esistenti	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	C1, C3, T3, T5, S6 La destinazione C2 è prevista solo nell'area normativa Tb1 alle condizioni di cui all'art.23 delle presenti norme	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), g), h)	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta SUE come da prescrizioni particolari	
Indici urbanistici ed edilizi	IF = 0,5 mq./mq. RC = 50% H = mt. 10,50	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi, con attuazione diretta, interventi delle lettere a), b), c), d), g) e h), senza aumento della superficie totale STot.

b) Nell'area Tb2 il cambio di destinazione d'uso verso C e l'intervento di tipo e) di cui all'art. 8 sono ammissibili con intervento diretto nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi. Sono fatte salve le attività esistenti ed, ai fini degli standard di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) della l. r. n. 56/77 e s. m. i. , in relazione alla dotazione di superfici per parcheggi pubblici o di uso pubblico, richiesti per gli esercizi commerciali, dovranno essere reperite delle aree pubbliche o di uso pubblico per parcheggio e verde all'interno dell'area normativa nella misura dell'80% della superficie lorda impegnata dalle destinazioni in questione, fatto salvo per quelle attinenti l'attività T3 per una complessiva superficie lorda totale non superiore a mq 300 e indice di copertura sull'area interessata dall'impianto non superiore ad un terzo (33,3%).

c) Nelle aree Tb1, Tb3 e Tb5 è ammesso l'incremento della superficie lorda esistente del 10% anche se tale incremento comporta il superamento dell'indice fondiario IF;

particolare attenzione dovrà essere riposta nella cura della qualità degli affacci sulla viabilità pubblica.

d) Nell'area a servizi S6/71, presente nell'area Tb1, è realizzabile un impianto di distribuzione carburante qualora la quantità di parcheggi pubblici in riduzione per effetto dell'intervento venga reperita in altro punto dell'area normativa Tb1

e) Nell'area Tb4 l'aumento delle superfici lorde SL è subordinato ad approvazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (PEC) con IT = 0,27 mq./mq. Tale PEC dovrà prevedere la realizzazione a carico del proponente:

- della strada indicata nella Tavola P2 (parallela alla ex SR20) per garantire condizioni di sicurezza in entrata e uscita dall'area normativa
- del parcheggio di attestamento indicato in cartografia.

Il PEC dovrà altresì prevedere il riordino e riqualificazione dell'area in modo tale che si inserisca adeguatamente nel contesto paesaggistico, tenuto conto che è collocata in corrispondenza della porta di accesso da Sud a La Loggia.

È consentito di raggiungere un'altezza massima dei fabbricati pari a 12 mt. onde ottenere adeguati spazi liberi in cui localizzare i servizi (aree verdi e parcheggi) ex art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; una quota dei parcheggi ex art. 21 privati e di uso pubblico potrà essere reperita nell'area del parcheggio di attestamento.

f) In sede di P.E.C. nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale:

1. dovrà essere garantita la cessione delle aree a servizi nella misura prevista dal prec. art. 23;
2. dovrà essere prevista una piantumazione con caratteristiche idonee alla valorizzazione dell'inserimento dell'intervento nei confronti della viabilità pubblica;
3. dovrà essere previsto il posizionamento di quinte verdi volte all'inserimento armonico delle sagome degli edifici emergenti nei confronti delle aree a diversa destinazione.

g) Nelle parti confinanti con le aree agricole A, si dovranno realizzare fasce verdi con alberi e arbusti di specie autoctona.

ARTICOLO 26/14	DENOMINAZIONE Edifici in area impropria	CODICE AREA I
Caratteri dell'area	Aree o edifici esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso ancorché non individuati cartograficamente	
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	non essendo perimetrati, la classe dell'area in cui è sito ciascun edificio va verificata sulla "Carta di sintesi"	
Obiettivi del Piano	Conservazione dell'esistente con possibile trasformazione coerente con la destinazione d'uso dell'area di insediamento	
Destinazioni d'uso (Art. 9)	In atto; possibilità di trasformazione conforme alla classificazione dell'area circostante	
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d) g), h) **Per gli edifici in Classe IIIa la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale.**	
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta	
Indici urbanistici ed edilizi	Esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Sono considerati tali gli insediamenti nei quali la destinazione impropria è presente alla data di adozione delle presenti Norme.

b) Sono consentiti con l'intervento di ristrutturazione edilizia, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico – sanitari o al miglioramento funzionale degli edifici, ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie lorda SL esistente.

c) È consentita, inoltre, nel rispetto delle distanze e delle caratteristiche dimensionali e tipologiche di cui al precedente art. 18, comma 4, la costruzione di bassi fabbricati per autorimesse con superficie totale STot massima di 25 mq. per unità immobiliare.

d) In caso di cambio di destinazione d'uso coerente con l'area di insediamento, anche con intervento di tipo g), potrà essere conservata la superficie totale STot esistente maggiorata del 20% con dismissioni di aree a servizi nella misura non inferiore al minimo di legge in rapporto alla superficie soggetta a cambio d'uso ed eventuali incrementi fatti salvi i disposti di cui all'art. 26/15.

e) In caso di ristrutturazione edilizia degli edifici ricadenti in aree comprese nell'ambito perifluviale del Po di cui all'art. 13 e 13bis ed alla Tavola P2, dovrà essere prevista una piantumazione con essenze autoctone idonea a ridurre l'impatto visivo degli stessi nei confronti del contesto agrario circostante nel rispetto del Regolamento di Polizia Rurale.

f) Per gli edifici posti nelle aree a rischio idrogeologico classificate di 3° classe valgono le norme riferite all'area normativa in cui gli edifici sono collocati.

ARTICOLO 26/15	DENOMINAZIONE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	CODICE AREA S

Caratteri dell'area	Aree libere o edificate destinate ad ospitare attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e Cimitero
Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Tutti in Classe I e Classe II ad eccezione di: servizio S5(96) è in Classe IIIa servizio S2(17) è in Classe IIIb4 servizi nei seguenti subambiti del centro storico Ra: subambito 4.1 in Classe IIIa e Classe IIIb2 subambito 4.4 in Classe IIIa subambito 4.5 in parte in Classe IIIa
Obiettivi del Piano	Soddisfacimento degli standard di legge
Destinazioni d'uso (Art. 9)	S1, S2, S3, S4, S5, S6
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h) **Per gli edifici in Classe IIIb la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale. Si rinvia inoltre alle prescrizioni particolari di cui alle lett. i) e l).**
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta
Indici urbanistici ed edilizi	Ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le prescrizioni di legge nazionali e regionali di settore

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Sono ammessi interventi di conservazione b) e c) su edifici ed impianti esistenti con usi diversi fino all'insediamento dell'attività prescritta.

b) Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C. ai sensi della L.R. 56/77 art. 17, 8° c., lett. g).

c) Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendole in:
   1. espressamente vincolate;
   2. indirettamente vincolate in sede di S.U.E.; in questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E.

d) Le aree ed edifici del presente articolo sono acquisite alla proprietà Comunale secondo le norme di legge salvo nei casi previsti nel successivo punto.

e) Le superfici "S" direttamente vincolate sono dotate di indice di edificabilità territoriale propria pari a 0,15 mq/mq. trasferibile nelle aree normative indicate nella tabella presente nel successivo articolo 26/15bis fino a saturazione delle densità fondiarie ammesse maggiorate del 5%. Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di dismissione gratuita al Comune delle superfici a servizi corrispondenti da attuarsi anche ai sensi dell'art. 49, 5° c., L.R. 56/77.

f) È sempre facoltà dell'Amministrazione approvare la monetizzazione di quote di aree, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alla loro fruizione pubblica.
È comunque prevalente in caso di S.U.E. la necessità di reperire all'interno della zona di intervento la quota minima di 10 mq/abitante per parcheggio pubblico per destinazioni residenziali Rc e Rn; le aree a servizi da reperire in sito nelle aree residenziali consolidate in presenza di P.d.R. possono essere ridotte a 5 mq/abitante da destinare a parcheggio anche interrato, salvo quanto specificato nelle schede delle altre aree normative; per le aree produttive, commerciali e terziarie dovranno essere reperite in sito almeno le aree a parcheggio.

g) È facoltà dell'Amministrazione permettere la realizzazione e/o la gestione di opere ed impianti pubblici, di uso o di interesse pubblico, a soggetti privati a fronte di apposite convenzioni o atti equivalenti.

h) Al fine del raggiungimento della dotazione di aree a verde nella misura prescritta, possono essere considerate tali anche quote di superfici da destinare a parcheggio con la presenza di essenze ad arboree ogni 30 mq.

i) ~~Nell'area a servizi S5(96) sono realizzabili impianti sportivi all'aperto: essendo posta in Classe IIIa si possono realizzare esclusivamente limitate attrezzature di servizio (es. spogliatoi e servizi igienici) da posizionare preferibilmente verso il confine con l'area Pba~~ **Per l'attuazione dell'area a servizi S5(96) destinata a impianti sportivi, ricompresa in classe IIIa della carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico, in fascia B del Chisola e nella zona fluviale interna ex art.14 del PPR, si dettano le seguenti disposizioni specifiche:**

- **nella porzione verso il Torrente Chisola, per una profondità minima di 80 m dal confine nord, deve essere realizzata una zona umida con uno stagno per gli anfibi e piantumazione di essenze arboree e arbustive per migliorare la continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;**
- **l'intervento di rinaturalizzazione deve estendersi anche alle sponde del bacino lacustre esistente, con eradicazione delle specie aliene e realizzazione di un percorso naturalistico in terra stabilizzata;**
- **sulla restante porzione dell'area è ammessa la realizzazione degli impianti sportivi, ad una quota altimetrica non inferiore a 225,50 m slm, livellando il piano di campagna con lo spandimento delle terre scavate per la formazione del nuovo stagno in compensazione dei volumi di scavo e riporto, al fine di mantenere invariata la capacità d'invaso;**
- **le strutture a servizio dell'area sportivo-naturalistica, ammesse nel limite massimo di 450 mq di superficie coperta, devono essere collocate nella parte più distante dal corso d'acqua, comunque non oltre i 65 m dai confini est e sud;**
- **si richiamano come prescrittive le specifiche tecniche contenute nella "Analisi idraulica del nodo Oitana-Chisola-Canale del Molino finalizzato alla valutazione di interventi di ottimizzazione del reticolo idrografico superficiale e rifunzionalizzazione del Canale del Molino nei pressi della ex cava, in relazione alle ipotesi di realizzazione di centro sportivo polifunzionale - Studio di compatibilità idraulica", a cura SRIA S.r.l. Ing. Chiara Amore - Settembre 2024, con particolare riguardo alla regimazione delle acque e al rispetto dell'invarianza idraulica, che dev'essere verificata per le opere di impermeabilizzazione del suolo e di eventuale copertura dei campi di gioco.**

l) L'area a servizi S2(17), posta in Classe IIIb4, in cui è presente un luogo di culto, sono ammessi interventi sino al risanamento conservativo fino alla permanenza dell'attività esistente che deve essere adeguatamente collegata al sistema di protezione civile affinché venga assicurato tempestivo avviso in caso di pericolo di esondazione. Dismessa l'attività esistente è consentita esclusivamente la demolizione ed il ripristino dei luoghi.

m) Per i servizi posti nei subambiti 4.1, 4.4 e 4.5 del centro storico si vedano le norme riportate nell'**Allegato A**.

j) **Per le aree S2/4 (3) e (4), destinate a parcheggio pubblico, interne alla fascia C del Torrente Chisola e alla zona fluviale allargata ex art.14 delle NdA del PPR, si prescrive l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno, limitando allo stretto indispensabile il ricorso a manti bituminosi o cementizi, utilizzabili esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione delle acque di piattaforma.**

k)

Art. 26/15bis TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI VOLUME DALLE AREE A SERVIZI ex art. 21 E DALL'AREA DESTINATA A CIMITERO

Superficie a servizi di decollo N.°	**Sup. mq.**	**IT**	**Edificabilità derivata SL mq.**	**Area normativa di atterraggio**
1) (Cimitero) (1)	4861	0,15	729	Rb
2) (Via Vinovo)	1935	0,15	290	Rb
3-4) (Via Vinovo)	18740	0,15	2811	Rb Rn1-2 TRexPb4
5) (Via IV Novembre)	2460	0,15	369	Rb
6) (Tetti Griffa)	1.132	0,15	170	Rn1
7) (Via Mattei)	642	0,15	96	Pc2
10) (P Carpeneto ovest)	2504	0,15	376	Rb TRexPb4
12) (P Carpeneto est)	2094	0,15	314	Rb TRexPb4
Totale	**34.368**	**0,15**	**5.155**	

(1) Il Cimitero non rientra tra i servizi ex art. 21

ARTICOLO 26/16

AREE D'INTERESSE GENERALE COMPRESE ALL'INTERNO DEL CONFINE DEL PIANO D'AREA DEL FIUME PO

CODICE AREA	DENOMINAZIONE	SIMBOLO

N3 DI POTENZIALE INTERESSE NATURALISTICO
(vedi art. 2.4 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po e le *Misure di conservazione sito-specifiche del SIC IT1110017 - Lanca di Santa Marta (Confluenza Po - Banna)* Approvate con D.G.R. n. 24-4043 del 10/10/2016

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 300 metri lago impianto SMAT (art. 142 lett. b)
Fascia di 150 metri dal Fiume Po (art. 142 lett. c)
Area protetta regionale (art. 142 lett. f): riserva naturale Molinello e riserva naturale Lanca Santa Marta e confluenza Banna/Po
Aree boscate (art. 142 lett. g)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
Aree rurali di pianura e collina m.i. 10
Altre componenti:
Sito di Rete Natura 2000 (ex art. 39 LR 19/2009): Lanca Santa Marta e confluenza Banna/Po (SIC IT1110017)
Aree di interesse agronomico
Zona fluviale interna e allargata
Presenza di elementi paesaggisticamente critici: cava

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~
Classe IIIa

A1 SENZA SOSTANZIALI LIMITAZIONI ALL'USO AGRICOLO
(vedi art. 2.5 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po)

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 300 metri lago Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)
Area contigua ad area protetta regionale (art. 142 lett. f)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
Aree rurali di pianura e collina m.i. 10
Altre componenti:
Aree di interesse agronomico
Presenza di elementi paesaggisticamente critici: confina con area di cava e deposito inerti

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~
Classe II

A2 CON PARZIALI LIMITAZIONI ALL'USO AGRICOLO
(vedi art. 2.5 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po)

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 150 metri dal Fiume Po (art. 142 lett. c)

Area contigua ad area protetta regionale (art. 142 lett. f)
Aree boscate (art. 142 lett. g)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
Aree rurali di pianura e collina m.i. 10
Altre componenti:
Aree di interesse agronomico
Presenza di elementi paesaggisticamente critici: confina con area di cava e deposito inerti

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~
Classe IIIa

A3 CON FORTI LIMITAZIONI ALL'USO AGRICOLO
(vedi art. 2.5 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po e le *Misure di conservazione sito-specifiche del SIC IT1110017 - Lanca di Santa Marta (Confluenza Po- Banna) Approvate con D.G.R. n. 24-4043 del 10/10/2016*)

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 300 metri lago impianto SMAT (art. 142 lett. b)
Fascia di 150 metri dal Fiume Po (art. 142 lett. c)
Area protetta regionale (art. 142 lett. f): riserva naturale Molinello e riserva naturale Lanca Santa Marta e confluenza Banna/Po
Area contigua ad area protetta regionale (art. 142 lett. f)
Aree boscate (art. 142 lett. g)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
Aree rurali di pianura e collina m.i. 10
Altre componenti:
Aree di interesse agronomico
Presenza di elementi paesaggisticamente critici: sito da bonificare

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~
Classe IIIa

Tr DI TRASFORMAZIONE ORIENTATA
(vedi art. 2.7 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po)

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i.

Fascia di 300 metri lago impianto SMAT e lago Tetti Sagrini (art. 142 lett. b)
Fascia di 150 metri dal Fiume Po (art. 142 lett. c)
Area contigua ad area protetta regionale (art. 142 lett. f)
Aree boscate (art. 142 lett. g)

Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale

Morfologico-insediativa:
Insule specializzate m.i. 8
Altre componenti:
Aree boscate
Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale
Presenza di elementi paesaggisticamente critici: cave e deposito inerti

Classificazione "Carta di Sintesi" ~~ex circ. 7/LAP~~	Classe IIIa Classe IIIb2 Classe IIIb3 Classe IIIb4
Caratteri dell'area	Aree libere o edificate destinate ad ospitare servizi ed attrezzature di interesse generale (L.R. 56/77 art. 22). Oggi (2020) occupate in gran parte da attività estrattive, impianto lagunaggio SMAT, deposito e trattamento inerti
Obiettivi del Piano	Tutela, recupero, valorizzazione ambientale e paesaggistica della fascia fluviale del Po al fine di incrementare la fruizione sociale di questo contesto man mano che le attività estrattive si esauriscono
Destinazioni d'uso (Art. 9)	A, F P3 limitatamente alle sole attività in atto nel 2020
Tipi di intervento (Art. 8)	a), b), c), d), e), f), g), h) **Per gli edifici in Classe IIIb la tabella riportata all'articolo 11/7 definisce gli interventi edilizi ammissibili prima e dopo l'esecuzione delle opere di riassetto territoriale. Si rinvia inoltre alle prescrizioni particolari di cui alle lett. f), g), i), l) e m).**
Modalità di attuazione (Art. 3)	Diretta
Indici urbanistici ed edilizi	Gli interventi sono soggetti alle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po, art. 2.4; 2.5; 2.7

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) All'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui agli art. 2.4, 2.5, 2.7, delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po.

b) Le destinazioni d'uso, le modalità e le condizioni di intervento sono quelle previste nella tabella riepilogativa di cui all'art. 2.8 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Po.

c) Per le aree Tr l'art. 4.1 delle N.d.A. del Piano d'Area del Po prescrive destinazioni d'uso, modalità e condizioni d'intervento.

d) Per l'Ambito 11 individuato nel Piano d'Area del Po valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

1) interventi direttamente realizzabili: nessuno;
2) interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:

   2.1 Bacino di lagunaggio per il pretrattamento biologico delle acque ed il prelievo a fini idropotabili, da realizzare nel bacino di cava dismesso, compreso tra il canale derivatore AEM ed il fiume, secondo il progetto elaborato dall'Azienda Acquedotto Municipale di Torino.

È ammessa la realizzazione delle strutture ed infrastrutture necessarie, nonché l'eventuale recinzione dell'area; tutte le superfici libere dovranno essere rinaturalizzate opportunamente e particolarmente sulle fasce perimetrali dell'area, con alberi d'alto fusto.

2.2 Rinaturalizzazione complessiva dell'area comprendente il bacino di cava in località Cascina Lanca:

- la conclusione definitiva delle attività estrattive dovrà essere guidata da un progetto esecutivo di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico esteso all'ambito individuato e con le modalità di intervento indicate nello schema Grafico Illustrativo n. 11 di cui all'art. 4.1.3 delle N.d.A. del Piano d'Area del Po, riferito alle risultanze dello studio idraulico di cui all'art. 3.10 delle Norme citate.
- Le opere di rinaturalizzazione dovranno essere guidate dalle norme di "gestione forestale" del Piano d'Area del Po, volte alla creazione di una barriera vegetale per tutelare le acque del bacino ed evitare nel maggior modo possibile inquinamenti della falda. Le norme di utilizzo e fruizione di cui all'art. 28 della L.R. 12/20 dovranno verificare in tutta l'area individuata in cartografia, la possibilità di accesso all'area con veicoli a motore, e lo sviluppo dei percorsi di fruizione.

3) Potranno essere previsti:
   - percorsi di fruizione pedonale, ciclabile ed equestre;
   - ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti per la formazione di modeste strutture ricettive e di servizio;
   - aree per sosta, giochi e pic–nic, superficie max di 3.000 mq.

e) Per l'Ambito 12 individuato nel Piano d'Area del Po valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

1) interventi direttamente realizzabili: nessuno;
2) interventi soggetti a verifica di compatibilità ambientale ed al parere dell'Ente di Gestione:

   rimodellazione e rinaturalizzazione dei bacini di cava nelle località Sabbioni e Madonna degli Olmi (e analogamente vale per i bacini di cava in località Gorra) secondo un progetto esecutivo di ricostruzione paesaggistica e di recupero ecologico esteso all'ambito individuato e con le modalità di intervento indicate in cartografia, riferito alle risultanze dello studio idraulico prescritto all'art. 3.10 e comprendente:
   - percorsi ciclopedonali continui;
   - approdo per piccole imbarcazioni turistiche;
   - aree per sosta, giochi e pic–nic, superficie max di 4.000 mq.;
   - parcheggio di attestamento veicolare;
   - eventuale "baracca fluviale" del Parco per l'informazione, il deposito ed il noleggio di biciclette e barche.

f) Nelle aree poste in Classe IIIa è ammessa la realizzazione di manufatti strettamente necessari allo svolgimento delle attività di cava.

g) È ammesso il recupero mediante interventi fino al restauro e risanamento conservativo RR della Cascina del Rotto per destinazioni d'uso a sostegno delle attività agricole o della fruizione sociale della fascia fluviale del Po; l'attivazione di dette destinazione deve acquisire il parere favorevole dell'Ente di gestione del sistema delle aree protette del Po. Al piano terra non devono essere previste attività che comportino la presenza continuativa di persone. In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per il recupero dell'immobile e l'insediamento di attività è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

h) Per gli edifici residenziali esistenti e legittimamente realizzati prima dell'istituzione del sistema delle aree protette del Po e delle sue aree contigue, sono ammessi interventi si-

no alla ristrutturazione edilizia d). Con l'intervento di ristrutturazione edilizia sono consentiti una tantum ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico – sanitari o al miglioramento funzionale degli edifici, ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie lorda SL esistente.

i) Nelle aree **N3** non è ammessa la nuova costruzione ai sensi dell' art. 13, 7° c., lett. a) e lett. b), L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli edifici legittimamente esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo di cui all'art. 13, comma 3, lett. a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m.i. per destinazioni d'uso a sostegno delle attività agricole o della fruizione sociale della fascia fluviale del Po; l'attivazione di dette destinazioni deve acquisire il parere vincolante dell'Ente di gestione del sistema delle aree protette del Po. Al piano terra non devono essere previste attività che comportino la presenza continuativa di persone. In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per il recupero dell'immobile e l'insediamento di attività è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

l) Per le aree **A1** e **A2** vale quanto specificato per le aree A1* e A2* all'articolo 26/1bis delle presenti NdA, subordinatamente alla acquisizione del parere vincolante dell'Ente di gestione del sistema delle aree protette del Po con particolare riferimento alla compatibilità dell'intervento rispetto alle norme del Piano d'Area. Il titolo abilitativo per il recupero degli immobili e per l'insediamento di attività collocati in Classe III è subordinato, altresì, alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

m) Le aree **A3**, in quanto collocate a ridosso del fiume Po, sono inedificabili ai sensi art. 13, 7° comma, lett. b), L.R. 56/77 e s.m.i.. Laddove è presente un sito soggetto a bonifica, gli unici interventi ammessi sono quelli prescritti di concerto dalla autorità ambientale e dall'autorità idraulica competenti.

ALLEGATO A
Area normativa Ra Centro Storico (vedi art. 26/4)
Ulteriori prescrizioni per gli Ambiti ed i Subambiti individuati sulla Tavola P4

Ambito 1

Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 1 è compreso tra Via Roma, Via Bistolfi e Via Della Chiesa e comprende 21 subambiti.

Si tratta del nucleo compreso tra la viabilità storica della strada reale da Nizza a Moncalieri (Via Bistolfi) e le strade di collegamento (l'attuale Via Roma/Via della Chiesa) del complesso storico-architettonico del Castello Galli della Loggia e dell'emergenza monumentale di San Giacomo Apostolo.

L'ambito è attraversato da Est ad Ovest da tre collegamenti trasversali tra il Castello Galli e la strada reale (l'attuale Via Bistolfi):

- Via Vittorio Veneto che si innesta su uno dei portali di accesso al parco del Castello Galli;
- il Vicolo Don Soldato, oggi a fondo cieco, ma che potrebbe essere completato in corrispondenza dell'area libera collocata a nord dell'esistente complesso scolastico della Scuola Media L. Da Vinci;
- un terzo passaggio costituito dall'esistente vicolo di collegamento (nel subambito 1.20) in prossimità di un altro accesso da sud al parco del Castello Galli.

L'ambito presenta quale precipuo valore documentario la trama viaria della vecchia La Loggia, mentre, dal punto di vista meramente edilizio, profondi sono stati gli interventi che hanno definitivamente mutato il carattere originario: solo qualche isolato edificio ha mantenuto allineamenti e presenta qualche modesto carattere architettonico di facciata,

L'ambito presenta caratteristiche edilizie, architettoniche ed ambientali nettamente differenziate:

- un ampio inserto di edilizia degli ultimi 70 anni sia a nord intorno a Via Roma e Via Vittorio Veneto con presenza di vaste aree per servizi pubblici sia a sud con condominii incuneatisi tra Via Bistolfi e Via della Chiesa di altezza tale da contrapporsi al resto del contesto;
- negli altri subambiti il carattere edilizio si presenta disomogeneo con prevalenza di edilizia di tipo originariamente rurale disposta a pettine o a cortina e con presenza di incongrui ed inestetici rifacimenti, soprattutto di facciata, senza alcun coordinamento tra di loro;
- si segnalano episodi di abbandono per due edifici di recente edificazione (subambiti 1.10 e 1.18) che ingenerano degrado igienico-edilizio.

L'ambito 1, nonostante la rilevanza dimensionale, è caratterizzato dalla presenza di poche attività commerciali, pubblici esercizi ed uffici, concentrati quasi esclusivamente intorno agli incroci Via Vittorio Veneto/Via Bistolfi e Via Roma/Via Bistolfi.

Caratteristiche degli edifici

La continuità dell'aspetto originario della Via Bistolfi, sul fronte che ricade nell'ambito 1, è stata quasi totalmente compromessa.

È rimasta sostanzialmente la dimensione della sezione stradale e pochi ed isolati sono gli edifici in cui è ancora possibile riconoscere i caratteri originari.

L'edificazione più recente di questo subambito ha sostanzialmente mantenuto, tra Via Vittorio Veneto e Via Bistolfi, le linee dei fronti originari, mentre tra Via Roma e Via Vittorio Veneto, intorno alle due edificazioni originarie poste all'angolo di Via della Chiesa, sono sorti piccoli condominii e ville plurifamiliari di ordinario e modesto valore architettonico.

Tra Via Bistolfi e Via della Chiesa, al culmine meridionale dell'ambito, la collocazione di condominii di rilevante altezza (fino a 6 piani fuori terra) ha totalmente dequalificato l'accesso all'allea della Villa Carpeneto, oggi segnalato dal portale in precarie condizioni di conservazione.

Interventi ammessi nell'ambito: finalità e prescrizioni

Gli interventi devono essere finalizzati:

a) alla riqualificazione edilizia mediante interventi fino alla sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente anche attraverso incrementi volumetrici che favoriscano il riaccorpamento delle volumetrie esistenti, la liberazione di corti interne, l'adeguamento energetico dei manufatti
b) al mantenimento o alla ricostituzione delle cortine edilizie sia lungo Via Bistolfi sia lungo Via della Chiesa
c) alla valorizzazione della trama viaria perimetrale ed al potenziamento, soprattutto pedonale e ciclabile, dei collegamenti trasversali tra Via Bistolfi e Via della Chiesa, accentuando i cannocchiali prospettici dalla Via Bistolfi verso gli accessi del parco del Castello Galli.

Subambito 1.1

Il subambito è costituito dalla Piazza Paolo VI ed è destinato esclusivamente a servizi pubblici S4 parcheggio, antistante la Chiesa di San Giacomo Apostolo e il Castello Galli.
In caso di rifacimento del manto della piazza/parcheggio, si deve prevedere, almeno per gli stalli auto, una superficie semipermeabile ed incrementare la messa a dimora di alberi di specie autoctone lungo il perimetro.
Trattasi di area a servizi pubblici prossima a beni tutelati in forza o ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Castello Galli e Chiesa di San Giacomo) e, come tale, bene culturale ai sensi dell'art. 10 comma 4 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (salvo che non sia intervenuta la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del Codice).
Al fine della tutela del Castello Galli e della Chiesa di San Giacomo Apostolo, la quinta alberata dovrà avere anche la finalità di mascherare l'area parcheggio.

Subambito 1.2

Il subambito è costituito dal complesso della Chiesa di San Giacomo Apostolo e delle annesse strutture oratoriali con accessi da Via Roma e da Via della Chiesa; il subambito è destinato esclusivamente a servizi di interesse comune S2.
La chiesa di San Giacomo Apostolo, in stile barocco, è vincolata quale bene culturale architettonico ex art. 10 del D. Lgs. 42/2004.
Per la chiesa e per i soli edifici ad essa annessi, prospettanti sulla Via Roma, è consentito, come massimo tipo di intervento, il restauro e risanamento conservativo (intervento di tipo "c)").
Per gli altri edifici esistenti sono ammessi interventi sino alla sostituzione edilizia "g)" della superficie totale ST esistente. È ammissibile, inoltre, la nuova costruzione "e)" di superficie totale ST, fino ad un massimo del 20% della ST esistente; detti interventi possono essere eseguiti esclusivamente nei lotti già interessati dalla presenza di edifici, salvaguardando le aree libere destinate a campi gioco.
Altezza massima H = m. 7,00 e numero massimo di piani NP = n. 2.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia "d)", di sostituzione edilizia "g)" e di nuova costruzione "e)" debbono acquisire il parere della commissione regionale ex art. 91bis della LR 56/77 e s.m.i..

Tutti gli interventi devono escludere la manomissione della muratura esterna di cinta del complesso, sulle vie Roma e della Chiesa; è consentita esclusivamente la realizzazione di varchi di limitata dimensione e garbata fattura e finitura, finalizzati alla percezione visiva dall'esterno. Tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno altresì mantenere adeguata distanza dal muro di recinzione del complesso della Chiesa di San Giacomo Apostolo.

Sono soggetti ad autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi degli artt. 20-21 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., tutti gli interventi da realizzarsi sulla Chiesa di San Giacomo, sulle mura di cinta e sugli edifici pertinenziali al complesso parrocchiale se realizzati da oltre settanta anni.

Subambito 1.3

Gli interventi che interessano le facciate e quelli di ristrutturazione edilizia "d)", di nuova costruzione "e)" e di sostituzione edilizia "g)" sono vincolati alla realizzazione di miglioramenti estetici delle facciate cieche, se esistenti, anche con murales o *trompe l'oeil* o verde verticale.

Subambito 1.4

Il subambito è costituito dalla Piazza Cavour ed è destinato esclusivamente a servizi pubblici di interesse comune "S2" e parcheggi "S4".
In caso di rifacimento del manto, si deve prevedere, almeno per gli stalli auto, una superficie semipermeabile.
In caso di pedonalizzazione, anche parziale, di Via Vittorio Veneto, si deve predisporre una superficie omogenea con quella della piazza.

Subambito 1.5

Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.
Tutti gli interventi, sia quelli con titolo abilitativo diretto sia quelli con PdR, devono escludere la manomissione della muratura esterna di cinta su Via della Chiesa e prevedere il ripristino della superficie muraria originaria.

Subambito 1.6

Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.7

Gli interventi di sostituzione edilizia "g)" e di nuova costruzione "e)" dovranno prevedere la realizzazione di una manica edificata a cortina in fregio alla Via della Chiesa e sul filo della recinzione del subambito 1.11 ed un risvolto, sempre a cortina, lungo la Via Vittorio Veneto.
Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.8

Gli interventi di sostituzione edilizia "g)" e di nuova costruzione "e)" dovranno prevedere la realizzazione di un affaccio a manica edificata a cortina in fregio alla Via Vittorio Veneto.
Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.9

Date la dimensione e le caratteristiche del subambito, gli interventi ammissibili con piano di recupero possono essere realizzati anche mediante più piani di recupero, sino ad un massimo di 3 (tre) PdR.
Gli interventi che interessano le facciate e quelli di ristrutturazione edilizia "d)", di nuova costruzione "e)" e di sostituzione edilizia "g)" sono vincolati alla realizzazione di miglioramenti estetici delle facciate cieche, se esistenti, anche con murales o *trompe l'oeil* o verde verticale.

Subambito 1.10

Il subambito è destinato esclusivamente a servizi pubblici S3 e S4 per l'ottenimento di un'area libera da edifici.
All'acquisizione del fabbricato e dell'area esterna di pertinenza da parte del Comune, dovrà seguire intervento di tipo "h) demolizione" con realizzazione di una piazzetta per la sosta di persone, cicli e veicoli.

Subambito 1.11

Nel subambito è presente un edificio di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Per quanto riguarda le eventuali nuove costruzioni: altezza massima H = m. 7,00 e numero massimo di piani NP = n. 2.

Subambito 1.12

Con il PdR si deve prevedere la realizzazione di prolungamento di Vicolo Don Soldato fino all'area esterna della Scuola Media per dare un ulteriore accesso alla scuola, riservato ai pedoni ed alle biciclette.
Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.13

Con il PdR si dovrà prevedere la realizzazione, previa demolizione dei fabbricati esistenti, di una manica edificata in arretramento rispetto a Via Bistolfi in continuità con il filo del confinante edificio del subambito 1.9 ed a filo di Vicolo Don Soldato, in modo da realizzare uno spazio libero in fregio alla Via Bistolfi per il cammino pedonale e la sosta auto, cicli e motocicli.
Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.14

Il subambito è destinato esclusivamente a servizi per l'istruzione S1.

Subambito 1.15

Per gli interventi con PdR occorre:
- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi e su vicolo Don Soldato, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.
- al fine di migliorare la viabilità all'incrocio Via Po/Via Don Soldato/Via Bistolfi, demolire e ricostruire la volumetria non in situ, del piccolo fabbricato posto all'angolo tra Vicolo Don Soldato e Via Bistolfi.

Subambito 1.16

Nel subambito è presente un edificio di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Per gli interventi con PdR occorre:
- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.17

Numero massimo dei piani NP è 2 (due) con altezza massima m. 7,00.

Subambito 1.18

Il subambito è destinato esclusivamente a servizi pubblici S1 per ampliare la dimensione dell'area esterna della scuola media.
All'acquisizione del fabbricato e dell'area esterna di pertinenza, da parte del Comune, dovrà seguire intervento di tipo "h) demolizione".

Subambito 1.19

Nel subambito è presente un edificio di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Per gli interventi con PdR occorre:
- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 1.20

Per gli interventi con PdR occorre:
- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.
- ottenere un percorso di uso pubblico nelle ore diurne, pedonale e ciclabile di collegamento tra Via della Chiesa e Via Bistolfi, concordando con il Comune gli orari di apertura.

Subambito 1.21

Sono esclusi ampliamenti della SL esistente, di cui alle precedenti lettere **b)** e **c)** dell'articolo 26/4.

Ambito 2

Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 2 è collocato ad Est di Via Bistolfi, tra Via Vacchetta, in corrispondenza della attuale scuola materna, che è anche un'emergenza storico-architettonica, e Via Morardo e comprende 19 subambiti.
Si tratta dell'ambito collocato lungo l'asse storico della strada reale da Nizza a Moncalieri (l'attuale Via Bistolfi), ad oriente dello stesso.
Ad eccezione dei due inserti di epoca recente (subambito 2.6 costituito dal palazzo comunale e subambito 2.17), è ancora riconoscibile la cortina originaria, impostata su un'edilizia prevalentemente rurale di modesta qualità, perlopiù a due piani fuori terra. Le facciate, però, si presentano profondamente ed incongruamente rimaneggiate.
All'interno dei subambiti è riconoscibile la struttura edilizia di vecchio impianto agricolo, disposta prevalentemente a pettine rispetto all'asse viario e perpendicolare alle cortine su via, con un alternarsi di pieni e vuoti, costituiti, questi ultimi, da tettoie aperte con tetti alla piemontese, pilastri in muratura e coperture prevalentemente in coppi anche, tuttavia, con innesti in c.a. , coperture in tegole marsigliesi o di altra foggia: plastica, lamiera, ecc..
L'ambito è intersecato, da Nord a Sud, dalla Via Belli, dalla Via Po e dalla Via Morardo.
Sono presenti attività commerciali, pubblici esercizi ed uffici, tra cui il Municipio, quasi esclusivamente in corrispondenza degli affacci su Piazza Cavour.

Caratteristiche degli edifici

La continuità della cortina di Via Bistolfi, sul fronte che ricade nell'ambito 2 non è stata sostanzialmente compromessa, ad eccezione del subambito 2.6 (dove è ubicato il Municipio) e dell'ambito 2.17: viceversa risultano profondamente manomessi i prospetti degli edifici.
È rimasta la dimensione della sezione stradale che oggi si presenta inadeguata a sostenere il traffico veicolare bidirezionale.
Gli interventi anche recenti di riqualificazione edilizia hanno comportato un esito di ordinario e modesto valore architettonico, anche con utilizzo di apparati decorativi incongrui.
Tra Via Bistolfi e Via Morardo, quasi al culmine meridionale dell'ambito 2, vi è la presenza di condominii di recente edificazione.

Interventi ammessi nell'ambito: finalità e prescrizioni

Gli interventi che devono salvaguardare la tessitura urbanistica della Via Bistolfi e delle corti che su di essa prospettano (con corti chiuse o corti aperte ed edificati a pettine e con varietà di fili di gronda e di colmo) devono essere finalizzati:

a) alla riqualificazione edilizia mediante interventi fino alla sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente anche attraverso incrementi volumetrici coordinati lungo la Via Bistolfi che favoriscano la ricostituzione di una gradevole cortina edilizia, il riaccorpamento delle volumetrie esistenti, la liberazione di corti interne, l'adeguamento energetico dei manufatti
b) alla valorizzazione della trama viaria ed al potenziamento dei cannocchiali prospettici dalla Via Bistolfi verso gli affacci sull'ambito 1.

Subambito 2.1

Il subambito è costituito dalla presenza della Scuola Materna Bovetti ed è oggetto di specifico vincolo ex art. 10-12 del D. Lgs. 42/2004 di cui al Decreto DCR 69/2019 del Ministero per i beni e le attività culturali.

Il subambito è destinato esclusivamente a servizi pubblici per l'istruzione S1.

Per la scuola e per tutti gli edifici ad essa annessi e, comunque, presenti nel subambito 2.1 è consentito, come massimo tipo di intervento, il restauro e risanamento conservativo (intervento di tipo "c)").

Le richieste di intervento eccedente la manutenzione straordinaria devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione; in particolare è richiesto:

- il rilievo in scala 1:50 delle parti interessate dall'intervento (prospetti, piante, sezioni, comprensivi di sottotetti e coperture) con l'indicazione dei materiali originali;
- il rilievo in scala 1:100 delle pavimentazioni delle aree esterne;
- la ricerca documentaria a supporto delle scelte progettuali proposte;
- l'idonea documentazione fotografica.

Subambito 2.2

Per gli interventi con PdR occorre:

- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.3

Per gli interventi con PdR occorre:

- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.4

Nel subambito è presente un edificio di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.

Per gli interventi con PdR occorre:

- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.5

Per gli interventi con PdR occorre:

- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.6
Il subambito è destinato esclusivamente a servizi pubblici S2 di interesse comune (Municipio).

Subambito 2.7
Per gli interventi con PdR occorre: - mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi - limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.8
Per gli interventi con PdR occorre: - mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi - limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.9
Per gli interventi con PdR occorre: - mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi - limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.10
Per gli interventi con PdR occorre: - estendere il PdR all'intero subambito 2.12 - demolire i fabbricati collocati nel subambito 2.12; If e SL del subambito 2.12 saranno trasferite nel subambito 2.10 - destinare il subambito 2.12 a parcheggio pubblico S4.

Subambito 2.11
Nessuna ulteriore prescrizione.

Subambito 2.12
Per gli interventi con PdR occorre: - estendere il PdR all'intero subambito 2.10 - demolire i fabbricati collocati nel subambito 2.12; If e SL del subambito 2.12 saranno trasferite nel subambito 2.10 - destinare il subambito 2.12 a parcheggio pubblico S4.

Subambito 2.13
Per gli interventi con PdR occorre: - mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi - limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.14
Per gli interventi con PdR occorre: - mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi - limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.15
Per gli interventi con PdR occorre: - mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi - limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con

altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.16

Per gli interventi con PdR occorre:
- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.17

Per tutti gli edifici, sono esclusi ampliamenti della SL esistente, di cui alle precedenti lettere **b)** e **c)** dell'articolo 26/4.
Per il solo edificio in fregio a Via Bistolfi è ammesso rialzare la quota di colmo e la quota di gronda del tetto di 1,00 metri onde ottenere un sottotetto abitabile: tale intervento è subordinato:
- al miglioramento estetico della facciata su Via Bistolfi onde renderla congruente con il contesto secondo quanto prescritto alla precedente lettera **a)** dell'articolo 26/4
- al miglioramento estetico della facciata cieca percepibile da Via Bistolfi, provenendo da Nord, con murales o *trompe l'oeil* o verde verticale.

Subambito 2.18

Nel subambito sono presenti edifici di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Per gli interventi con PdR occorre:
- mantenere il filo facciate esistente lungo la Via Bistolfi
- limitare, per gli edifici su Via Bistolfi, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Subambito 2.19

Nel subambito è presente un edificio di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Per gli interventi con PdR occorre limitare, per tutti gli edifici, il numero massimo dei piani NP = 3 (tre) con altezza massima m. 10,50.

Ambito 3

Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 3 è collocato ad Ovest di Via della Chiesa ed è costituito dal complesso del Castello Galli della Loggia e delle sue pertinenze urbanistiche; comprende 3 subambiti.
Viene considerato l'edificio più antico di La Loggia.
Ha in comune con Villa Carpeneto il valore identitario per la comunità loggese, ma si distingue per una sua maggiore accessibilità, essendosi mantenuta integra la viabilità di accesso.
Dalle fonti storiche locali "… *in periodo feudale era una fortezza per difendere il territorio (….), con il passare del tempo si è trasformato, grazie alla famiglia Galli, nel luogo attorno a cui è nato il primo embrione di una partecipazione attiva della popolazione loggese alla gestione della propria comunità*".
La parte nord del castello "…. *ha conservato il carattere medioevale, mentre la facciata sud è stata rifatta nei primi anni del 1700, si presenta come uno dei simboli forti attorno ai quali la comunità si riconosce: il Gonfalone del Comune di La Loggia rappresenta infatti un gallo, a conferma della profonda impronta che i Galli hanno lasciato nella storia del paese.*" (AAVV "*Tra le anse del grande fiume – Voci e luoghi di La Loggia*" Il Segnalibro Editore, 1998 pag. 146 e segg.)
Il Parco del Castello Galli, fa parte dell'Associazione Parchi e Giardini d'Italia quale

esempio di storico parco all'inglese.
L'ambito ha mantenuto la sua unitarietà ed unicità rispetto al contesto del vecchio nucleo rurale, posto ad est del castello ed articolato in cortine edilizie e fabbricati disposti a pettine lungo la strada reale (Via Bistolfi) di La Loggia.

Caratteristiche degli edifici

Il complesso del Castello Galli con il suo parco e la pregevole cinta muraria munita di accessi in corrispondenza di Via Roma, Via Vittorio Veneto e Via Don Sturzo (subambito 3.1) e le sue pertinenze (subambito 3.2 su Via della Chiesa e subambito 3.3 su Vicolo Galli), sono sostanzialmente integri;
È rimasta la viabilità originaria di Via della Chiesa e di Via Roma, quest'ultima strada di collegamento tra la Villa/Castello e la strada maestra (l'attuale Via Bistolfi) .
Gli interventi anche recenti di riqualificazione edilizia hanno comportato, sulle architetture minori del complesso, un buon livello di conservazione; dequalificato appare l'accesso al parco in corrispondenza del portone che si affaccia su Via Vittorio Veneto e del portale di pregevole fattura posto all'incrocio tra Via Don Sturzo e Via della Chiesa, anch'esso in precarie condizioni di conservazione.

Interventi ammessi nell'ambito: finalità e prescrizioni

In tutto l'ambito 3 e nei relativi subambiti non sono consentiti interventi di tipo nuova costruzione e) , ristrutturazione urbanistica f) e sostituzione edilizia g).
Sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che devono essere finalizzati:

a) per il subambito 3.1 alla conservazione e valorizzazione del complesso costituito dal Castello Galli della Loggia, dal suo parco con la recinzione storica ed i tre portali di accesso, dai suoi annessi pertinenziali, in particolare dalla manica turrita prospettante l'asse della Via Roma
b) per il subambito 3.2 riqualificazione edilizia mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente anche attraverso incrementi volumetrici recuperando le tettoie esistenti
c) per il subambito 3.3 alla conservazione e valorizzazione dei manufatti presenti oggetto di discreti interventi manutentivi
d) alla valorizzazione della trama viaria (Via della Chiesa e Vicolo Galli) ed al potenziamento dei cannocchiali prospettici sia verso il Castello sia dal Castello verso gli affacci sull'ambito 1.

Subambito 3.1

Il subambito è costituito dal Castello Galli, dal suo parco (con il muraglione ed i portoni storici) e dalla manica turrita, con il portale monumentale d'accesso da Via della Chiesa, provenendo da Via Roma.
È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali.
Le **destinazioni d'uso** ammesse (ex art. 9 delle presenti norme) sono esclusivamente: R1, R3, C3, T1, T2, T3, T4, S1, S2, S3, S4.
I **tipi d'intervento** ammessi (ex art. 8 delle presenti norme) sono esclusivamente:
a), b), c) con **modalità di attuazione** diretta.

Tutti gli interventi devono escludere la manomissione della muratura esterna di cinta del complesso; è consentita esclusivamente la realizzazione di varchi di limitata dimensione e garbata fattura e finitura, finalizzati alla percezione visiva del parco dall'esterno.

Subambito 3.2

Nel subambito sono presenti edifici di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari e anche di tipo d) per i manufatti legittimamente presenti, ma non coerenti con quelli di impianto storico.
Le **destinazioni d'uso** ammesse (ex art. 9 delle presenti norme) sono esclusivamente:

R1, R3, C3, T1, T2, T3, T4, S1, S2, S3, S4.
Nell'ambito 3.2 è consentito il recupero della parte di fabbricato non abitato (parte chiuso e parte a tettoie), mantenendo le sagome volumetriche, le tipologie strutturali d'epoca (murature, pilastrature in mattoni, strutture lignee, tetto alla piemontese ecc.) e le partizioni dei volumi pieni e vuoti, nonché utilizzando materiali congruenti sia per tipo sia per foggia.

Subambito 3.3

Nel subambito sono presenti edifici di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari e anche di tipo d) per i manufatti legittimamente presenti, ma non coerenti con quelli di impianto storico.
Le **destinazioni d'uso** ammesse (ex art. 9 delle presenti norme) sono esclusivamente: R1, R3, C3, T1, T2, T3, T4, S1, S2, S3, S4.

Ambito 4

Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 4 (suddiviso in 7 subambiti) è collocato ad Ovest di Via della Chiesa e lungo l'Oitana ed è costituito dal complesso della Villa Carpeneto, dell'allea scenografica (il viale alberato) di collegamento tra la Villa e il nucleo storico centrale, delle sue pertinenze di impianto rurale, del parco tra la Villa e l'Oitana, dei terreni messi a coltura circoscritti a sud e a est da muraglione di cinta, ad ovest dall'Oitana, a nord dalla Via Vinovo.
L'ambito del complesso di Villa Carpeneto ha mantenuto le sue caratteristiche originarie e presenta ancora oggi un altissimo valore scenico, architettonico, storico e paesaggistico: la Villa Carpeneto assurge a elemento connotante il paesaggio tra Vinovo e La Loggia con la sua architettura celebrativa, il suo parco e l'allea.
L'insediamento industriale Mahle Mondial, a sud dell'allea e l'incuneamento dell'insediamento residenziale Rb4 hanno in parte rotto la vista scenografica dell'accesso orientale della Villa.
In corrispondenza dell'accesso da Via della Chiesa – di cui rimangono vestigia del portale di accesso – all'allea la presenza di alti condomini di recente edificazione non consente di cogliere appieno il valore scenografico dell'allea medesima.

Caratteristiche degli edifici

Gli edifici sono collocati nei subambiti 4.1 e 4.2.
Nel subambito 4.1 sono ubicati gli edifici aulici costituiti dalla Villa Carpeneto dalla manica, ad essa collegata, degli appartamenti e della cappella; sono compresi nel subambito il giardino antistante la Villa, il parco con fontana tra la villa e l'Oitana, parco al quale si perveniva, in passato, da un'altra allea in sponda sinistra Oitana in Vinovo.
Dequalificato appare l'accesso alla villa in corrispondenza del portale di pregevole fattura, oggi in precarie condizioni di conservazione.
Purtroppo, lo stato di conservazione, soprattutto degli interni, degli edifici ne determina un equilibrio precario, causa la scarsissima cura applicata, nel tempo recente, ai manufatti di elevatissimo pregio.
La villa è stata oggetto di un'iniziativa del FAI.
Nel subambito 4.2 sono collocate le pertinenze rurali del complesso della villa, costituite da un sistema chiuso di cascine e tettoie aperte.
È rimasta la viabilità originaria costituita dall'allea e dalle strade bianche intorno al complesso, in particolare lungo il muro di cinta ad est.

Interventi ammessi nell'ambito: finalità e prescrizioni

L'ambito è posto in parte in Classe IIIa, parte in Classe IIIb e parte in Classe II (si vedano Tavola 7 e Tavola P2/g); le parti poste in Classe IIIa nella Tavola 7 "Carta di sintesi" sono inedificabili anche ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett. b) , L.R. 56/77.

In tutto l'ambito 4 e nei relativi subambiti sono ammessi esclusivamente interventi volti alla tutela e recupero del patrimonio edilizio di rilevante valore storico-architettonico esistente ed al mantenimento all'uso agricolo e a parco delle aree libere: non sono, quindi, consentiti interventi di tipo nuova costruzione e) , ristrutturazione urbanistica f) e sostituzione edilizia g).
Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere finalizzati in particolare:

a) per il subambito 4.1 alla conservazione e valorizzazione del complesso costituito dalla Villa Carpeneto, dalla recinzione storica ed i portali di accesso, dalla manica ad essa collegata degli appartamenti e della cappella, dal giardino antistante la Villa, il parco con fontana tra la villa e l'Oitana,
b) per il subambito 4.2 alla conservazione e valorizzazione dei manufatti costituiti dai rustici originariamente asserviti alla Villa ed oggi a servizio della contigua ampia area ad uso agricolo
c) alla valorizzazione della trama viaria storica che conduce e lambisce la Villa (allea e strade bianche) ed al potenziamento dei cannocchiali prospettici dalla Via della Chiesa verso il complesso della Villa, verso gli affacci sul parco e verso il paesaggio agrario
d) alla realizzazione di servizi quali parcheggi semipermeabili sia ad est, nei pressi di Via della Chiesa, in testa all'allea sia ad ovest in corrispondenza dell'accesso principale della Villa sulla strada bianca, di antico impianto, per Vinovo.

Subambito 4.1

È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali.
Il subambito è destinato esclusivamente a servizi pubblici di interesse comune S2 ed a verde S3.

Per la villa e per tutti gli edifici ad essa annessi è consentito, come massimo tipo di intervento, il restauro e risanamento conservativo (intervento di tipo "c)").

Il subambito è posto parte in Classe IIIb2~~3~~ e parte (il parco) in Classe IIIa nella Tavola 7 "Carta di sintesi".

In assenza delle opere di riassetto territoriale, definite nel cronoprogramma, per tutti gli edifici facenti parte del subambito, l'attivazione dei servizi pubblici di interesse comune S2 è ammissibile nei livelli degli edifici del complesso di Villa Carpeneto posti al di sopra della "*quota della piena di riferimento*" del Torrente Oitana~~, riportata nella Tavola 7 "Carta di sintesi", in corrispondenza del subambito~~. I locali esistenti, posti al disotto della "*quota della piena di riferimento*" e, quindi, potenzialmente allagabili, possono essere utilizzati esclusivamente per servizi (quali: servizi igienici, deposito attrezzi, tabelloni informativi, locali tecnici con l'eccezione di quelli con impianti elettrici o altre attrezzature la cui funzionalità potrebbe essere pregiudicata dal contatto con l'acqua ecc.) per il parco e per l'accoglienza verso le attività di interesse pubblico collocate ai piani superiori.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, definite nel cronoprogramma, è ammessa anche ai piani terra l'attivazione dei servizi pubblici di interesse comune S2.

Subambito 4.2

Il subambito, pur non risultando oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 costituisce, con i suoi fabbricati di origine rurale e i contigui terreni a coltura, parte integrante del complesso della Villa Carpeneto.
È richiesto, comunque, in occasione di interventi edilizi, di verificare presso la Soprintendenza la sussistenza di eventuali provvedimenti di tutela anche indiretta.

I fabbricati sono di rilevante interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari; l'intervento di tipo "d)" è consentito esclusivamente per i manufatti legittimamente presenti, ma non coerenti con quelli di impianto storico, in modo tale da riqualificarne l'inserimento nel contesto.
Gli interventi di tipo "b)", "c)" e di tipo "d)" sono da assoggettare al parere della commissione regionale ex art. 91bis della LR 56/77 e s.m.i.

Il subambito è posto, per la parte costituita dai rustici, in Classe IIIb**2**~~3~~ e, per la parte libera ad uso agricolo, in Classe IIIa (si vedano Tavola 7 "Carta di sintesi" e Tavola P2/g).

Le **destinazioni d'uso** ammesse (ex art. 9 delle presenti norme) sono: A1, A2, A5.
È esclusa la nuova costruzione anche per le attività agricole.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso verso C3, T1, T2, T3, S1, S2, S3, S4 nei locali il cui livello del pavimento è posto ad una quota superiore alla "*quota della piena di riferimento*" del Torrente Oitana, ~~riportata nella Tavola 7 "Carta di sintesi" in corrispondenza del subambito~~.
Il mutamento di destinazione d'uso verso C3, T1, T2, T3, S1, S2, S3, S4 deve essere convenzionato con il Comune onde definire tipologie di attività che risultino compatibili con il valore storico, architettonico e paesaggistico del complesso "*Villa Carpeneto e pertinenze*" e concordare quantità ed ubicazione dei servizi pubblici da prevedere in sito.
La quantità di servizi pubblici, indotta dagli interventi di mutamento di destinazione d'uso può essere monetizzata ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i., fermo restando che il Comune potrà sempre richiedere una opportuna quota di parcheggi pubblici in relazione all'effettivo impatto della singola destinazione.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, definite nel cronoprogramma, è ammesso il cambio di destinazione anche verso R1, R2, T4.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, l'attivazione di destinazioni diverse da quelle agricole è anche ammessa al piano terra, cioè ad una quota inferiore alla "*quota della piena di riferimento*" del Torrente Oitana, ~~riportata nella Tavola 7 "Carta di sintesi" in corrispondenza del subambito~~.

In conformità con quanto previsto all'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., il titolo abilitativo per il recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazione diversa da quella agricola (ivi compreso il solo cambio di destinazione d'uso da agricolo verso gli altri usi consentiti) è subordinato alla presentazione di atto liberatorio sottoscritto da parte dei soggetti attuatori, che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone.

Subambito 4.3

Il subambito 4.3 è posto in Classe IIIa (si vedano Tavola 7 "Carta di sintesi" e Tavola P2/g).
Oltre all'uso agricolo dell'area, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria del muro storico che perimetra l'area, esclusivamente finalizzati alla salvaguardia e ricostituzione, per le parti ammalorate o crollate, del muro medesimo e interventi di difesa idraulica.

Subambito 4.4

Il subambito 4.4 è posto in Classe IIIa (si vedano Tavola 7 "Carta di sintesi" e Tavola P2/g).
Il subambito è destinato esclusivamente a parcheggio pubblico di attestamento per la fruizione delle attività del complesso di Villa Carpeneto: area a servizi di tipo S4.
La realizzazione dei parcheggi (per auto, biciclette, motocicli e per bus turistici) deve

prevedere: superficie semipermeabile almeno per le aree di sosta, aree di manovra del tipo strade bianche con fondo ecologico ed alberatura di specie autoctona in misura di 1 albero ogni 4 posti auto.

Subambito 4.5

Il subambito 4.5 (l'allea) è posto parte in Classe II e parte in Classe IIIa (si vedano Tavola 7 "Carta di sintesi" e Tavola P2/g).
Il subambito 4.5 è destinato esclusivamente a servizi pubblici a verde S3.
È oggetto di vincolo specifico ex art. 10 D. Lgs. 42/2004 del Ministero per i beni e le attività culturali.
Nell'ambito 4.5 è consentito esclusivamente il restauro e risanamento conservativo (intervento di tipo "c)") del portale di accesso e la realizzazione delle opere necessarie alla manutenzione del verde, prevedendo la ricostituzione dell'esedra "verde" in fronte al portone principale della Villa.
Deve essere mantenuto il sedime ciclopedonale dell'allea nella tipologia "strada bianca".

Subambito 4.6

Il subambito 4.6 è posto in Classe II (si vedano Tavola 7 "Carta di sintesi" e Tavola P2/g).
È inedificabile ex art. 13, comma 7, lett. a), L.R. 56/77.
Il subambito 4.6 è destinato esclusivamente a servizi parcheggio pubblico di attestamento, di tipo S4.
La realizzazione dei parcheggi (per auto, biciclette, motocicli e per bus turistici) deve prevedere superficie semipermeabile almeno per le aree di sosta, aree di manovra del tipo strade bianche con fondo ecologico ed alberatura di specie autoctona in misura di 1 albero ogni 4 posti auto.
È ammessa la realizzazione di fabbricato per insediamento di un esercizio pubblico con funzione anche di punto informazione/presidio dell'accesso a Villa Carpeneto, per un massimo di SL pari a 100 metri quadri ad un piano fuori terra di altezza massima m. 4,00.
È altresì ammessa la ricollocazione del fabbricato di cui al subambito 4.7 con morfologia, materiali e finiture adeguati al contesto riqualificato.

Subambito 4.7

Il subambito 4.7 è posto in Classe II (si vedano Tavola 7 "Carta di sintesi" e Tavola P2/g).
Il subambito 4.7 è destinato esclusivamente a viabilità pubblica, da riqualificare per costituire un adeguato accesso all'allea di Villa Carpeneto ed al nucleo storico per le provenienze da Sud.
È prevista la demolizione del fabbricato esistente ed il suo riposizionamento nel subambito 4.6.

Ambito 5

Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 5 (suddiviso in 8 subambiti) è collocato a Nord di Via Roma ed a Ovest di Via Bistolfi.
Si tratta di un ambito che ha mantenuto l'impianto originario per i subambiti collocati tra Via IV Novembre e Via Roma, mentre è stato totalmente rinnovato per i due subambiti – uno dei quali destinato a servizi – che si affacciano su Via Bistolfi.
Inoltre, i tre subambiti collocati su Via Roma hanno conservato caratteri originari dei manufatti in buone condizioni manutentive; diversamente, i due subambiti 5.6 e 5.7, si presentano in condizioni di conservazione mediocri e necessitano di consistenti interventi di riordino.
Su Via Bistolfi e sui suoi "risvolti" sono collocati negozi, uffici e pubblici esercizi.

Caratteristiche degli edifici

Gli edifici che prospettano su Via Roma hanno mantenuto il filo di fabbricazione

dell'impianto rurale e qualche elemento architettonico originario; l'edificio collocato sull'incrocio tra Via Roma e Via Bistolfi risulta di interesse architettonico, unitamente alla sua corte interna, costituente il subambito 5.3.
Su Via Bistolfi è presente un condominio a tre piani fuori terra di recente edificazione in cui sono collocati alcune attività commerciali.
Fabbricati di impianto rurale originario sono ubicati nelle aree di confine tra il Centro Storico ed i nuovi insediamenti residenziali su Via IV Novembre.

Interventi ammessi nell'ambito: finalità e prescrizioni

Gli interventi devono essere finalizzati al rinnovo del patrimonio edilizio di più vecchio impianto nei subambiti 5.6, 5.7, 5.8.
Anche nei subambiti 5.3, 5.4, 5.5 possono essere avviati interventi di rinnovo edilizio, salvaguardando le corti interne ed i fili di facciata originari su Via Roma.

Subambito 5.1

Sono esclusi ampliamenti della SL esistente, di cui alle precedenti lettere **b)** e **c)** del presente articolo.

Subambito 5.2

Nel subambito è presente un edificio di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Il subambito 5.2 è destinato a servizi pubblici di interesse comune S2 ed ospita la biblioteca comunale e locali di scuola per l'infanzia S1.

Subambito 5.3

Nel subambito sono presenti edifici di interesse storico e/o documentario con presenza di caratteri architettonici originari (si veda Tavola P4): per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di tipo "a)", "b)", "c)", "d)" salvaguardando e valorizzando i caratteri architettonici originari.
Non è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia degli edifici presenti nel subambito.
Tutti gli interventi devono essere realizzati senza alterare i caratteri architettonici di pregio.
Altezza massima su Via Roma pari a quella dell'edificio di pregio architettonico e numero massimo dei piani NP = n. 2.
Degli altri corpi interni alla corte H = m. 10,50 e numero massimo di piani NP = n. 3.

Subambito 5.4

Altezza massima su Via Roma pari a quella dell'edificio esistente e numero massimo dei piani NP = n. 2.
Degli altri corpi interni alla corte H = m. 10,50 e numero massimo di piani NP = n. 3.

Subambito 5.5

Altezza massima H = m. 10,50 e numero massimo di piani NP = n. 3.

Subambito 5.6

Altezza massima H = m. 10,50 e numero massimo di piani NP = n. 3.

Subambito 5.7

Altezza massima H = m. 10,50 e numero massimo di piani NP = n. 3.

Subambito 5.8

Altezza massima H = m. 10,50 e numero massimo di piani NP = n. 3.

ALLEGATO B
Componenti morfologico-insediative del Piano Paesaggistico Regionale: norme specifiche

1. Ai sensi dell'art. 34 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), le *componenti morfologico-insediative* sono riconoscibili come parti omogenee di territorio per conformazione (trama edificata e viaria), caratteri, fattori, usi del suolo, densità dei tessuti edificati e maglia del tessuto agrario, con riferimento alle differenti epoche storiche e ai fenomeni di trasformazione che ne hanno condizionato gli sviluppi.

2. Nella Tavola PPR2A sono individuate le *componenti morfologico-insediative* presenti nel territorio di La Loggia. Esse sono:

- Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2
- Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3
- Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4
- Insediamenti specialistici organizzati - m.i. 5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7
- "Insule" specializzate - m.i. 8
- Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i. 11

3. A seconda della collocazione di ciascuna area normativa nella singola *componente morfologico-insediativa* gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e del suolo devono rispettare, oltre che le norme del Titolo I, del Titolo II e quella della scheda normativa contenuta nel Titolo III, anche le seguenti norme.

4. Componente morfologico-insediativa **(art. 35 delle NdA del PPR)**
Urbane consolidate dei centri minori - m.i.2
coincide con il centro storico di La Loggia: in questo caso si applicano le norme del Titolo I, del Titolo II e della scheda normativa Ra (art. 26/4) e le norme contenute nell'**Allegato A**

5. Componente morfologico-insediativa **(art. 35 delle NdA del PPR)**
Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3
gli interventi dovranno essere progettati con particolare attenzione:

- alla continuità dei percorsi pedonali e degli spazi di connessione tra le aree a verde;
- alla qualificazione degli affacci su pubblica via, contribuendo a generare la formazione di fronti su strada che assegnino identità alla strada medesima.

6. Componente morfologico-insediativa **(art. 36 delle NdA del PPR)**
Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4
gli interventi dovranno essere progettati con particolare attenzione:

- alla continuità dei percorsi pedonali e degli spazi di connessione tra le aree a verde, in particolare quelli provenienti dalle aree comprese nei *tessuti urbani esterni ai centri* m.i.3;
- alla qualificazione degli affacci su pubblica via, contribuendo a generare la formazione di fronti su strada che assegnino identità alla strada medesima in relazione a quelli provenienti dalle aree comprese nei *tessuti urbani esterni ai centri* m.i.3;

- collocazione delle aree verdi, anche private, in modo tale che esse costituiscano, al tempo stesso, elemento di qualificazione della pubblica via ed attestamenti di cannocchiali visivi verso i fulcri presenti nelle aree più esterne del paesaggio.

7. Componente morfologico-insediativa **(art. 37 delle NdA del PPR)**
Insediamenti specialistici organizzati m.i. 5
gli interventi dovranno essere progettati con particolare attenzione alla qualificazione degli spazi lungo i margini delle aree sia dei fronti edificati sia dei varchi aperti; con particolare riferimento agli affacci lungo la strada Carignano/Bistolfi/Nizza e a quelli visibili dalla circonvallazione, nonché i fronti rivolti a Nord verso la tangenziale autostradale ed a Sud verso Carignano.

8. Componente morfologico-insediativa **(art. 38 delle NdA del PPR)**
Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale - m.i. 6
gli interventi dovranno essere progettati tutelando i pochi caratteri storico- architettonici originari ancora presenti, valorizzandoli con l'innesto di elementi architettonici che, se anche innovativi, sappiano con essi integrarsi e di finiture edilizie coerenti con il contesto; particolare attenzione dovrà essere posta agli allineamenti originari ed alla costituzione di fronti di qualità sia sulla via pubblica (Via Piave e Via Pastrengo) sia per quelli percepibili dalla circonvallazione.

9. Componente morfologico-insediativa **(art. 38 delle NdA del PPR)**
Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7
gli interventi dovranno essere progettati, in considerazione dell'assoluta assenza di caratteri storici originari e di qualità, in modo da sostituire fabbricati e finiture oggi di bassa qualità con manufatti ed elementi che assegnino una nuova identità, utilizzando la messa a dimora di patrimonio arboreo anche per questo fine.

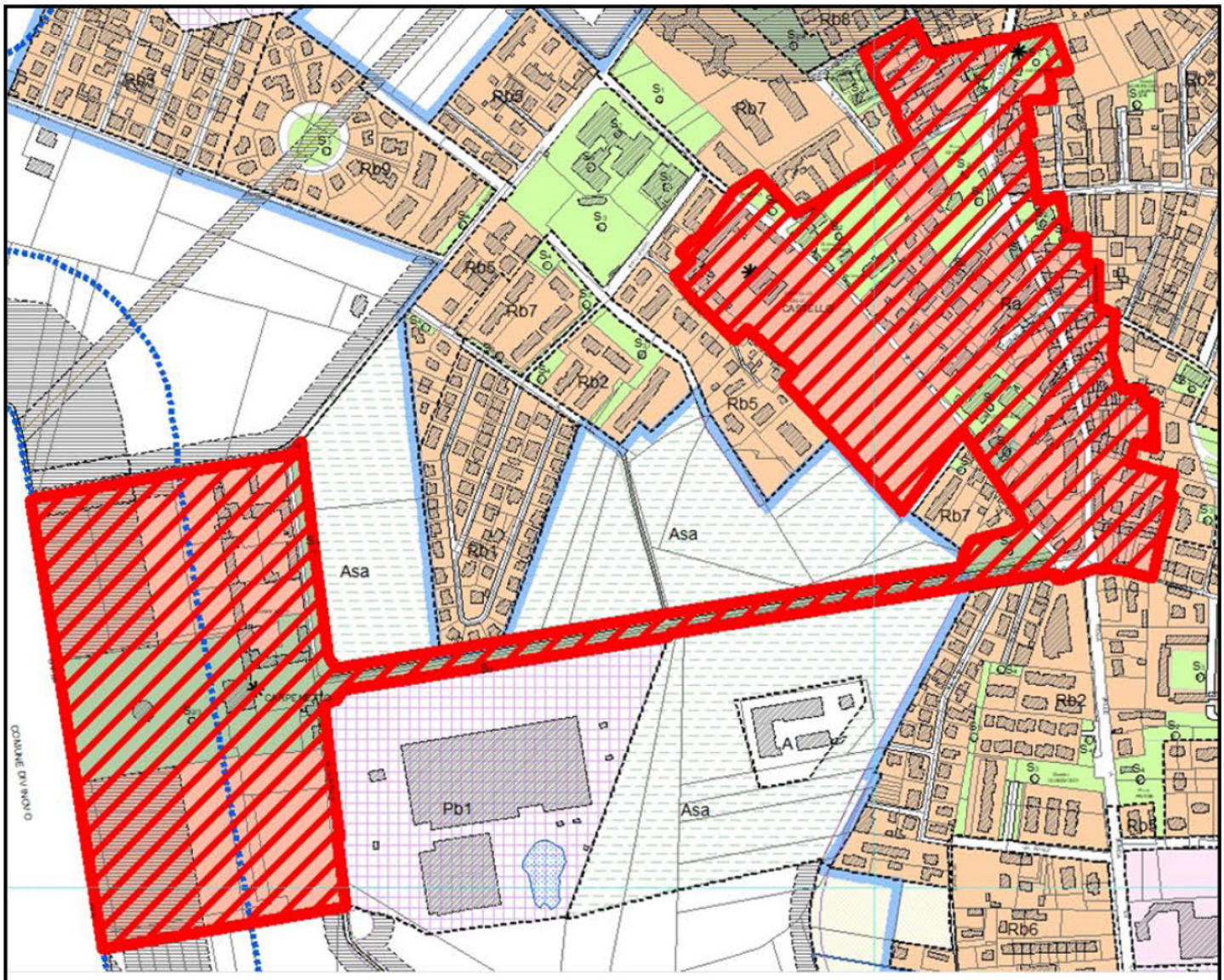
10. Componente morfologico-insediativa **(art. 39 delle NdA del PPR)**
"Insule" specializzate - m.i. 8
in considerazione del fatto che tali aree sono costituite da spazi utilizzati a cava o trattamento rifiuti in contesti preziosi sotto il profilo paesaggistico (ambito perifluviale del Po o sponde del Chisola), dovranno essere curati, in particolare, gli interventi lungo i perimetri, previlegiando la realizzazione di fitte quinte arboree, preservando varchi visivi verso siti già riqualificati.

11. Componente morfologico-insediativa **(art. 40 delle NdA del PPR)**
Aree rurali di pianura o collina - m.i. 10
i modesti interventi di nuova costruzione, ammessi nelle schede normative, devono essere realizzati tenendo conto oltre che delle prescrizioni nelle stesse schede riportate, anche della necessità di non interferire negativamente sulla qualità dei percorsi panoramici e dei bacini visivi riportati nella Tavola PPR3

12. Componente morfologico-insediativa **(art. 40 delle NdA del PPR)**
Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna - m.i. 11
gli interventi, che sono volti esclusivamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con modeste integrazioni di nuovi manufatti, dovranno essere progettati tutelando i caratteri storico- architettonici originari ancora presenti, valorizzandoli con l'innesto di elementi architettonici che, se anche innovativi e non mimetici, sappiano con essi integrarsi e di finiture edilizie coerenti con il contesto.

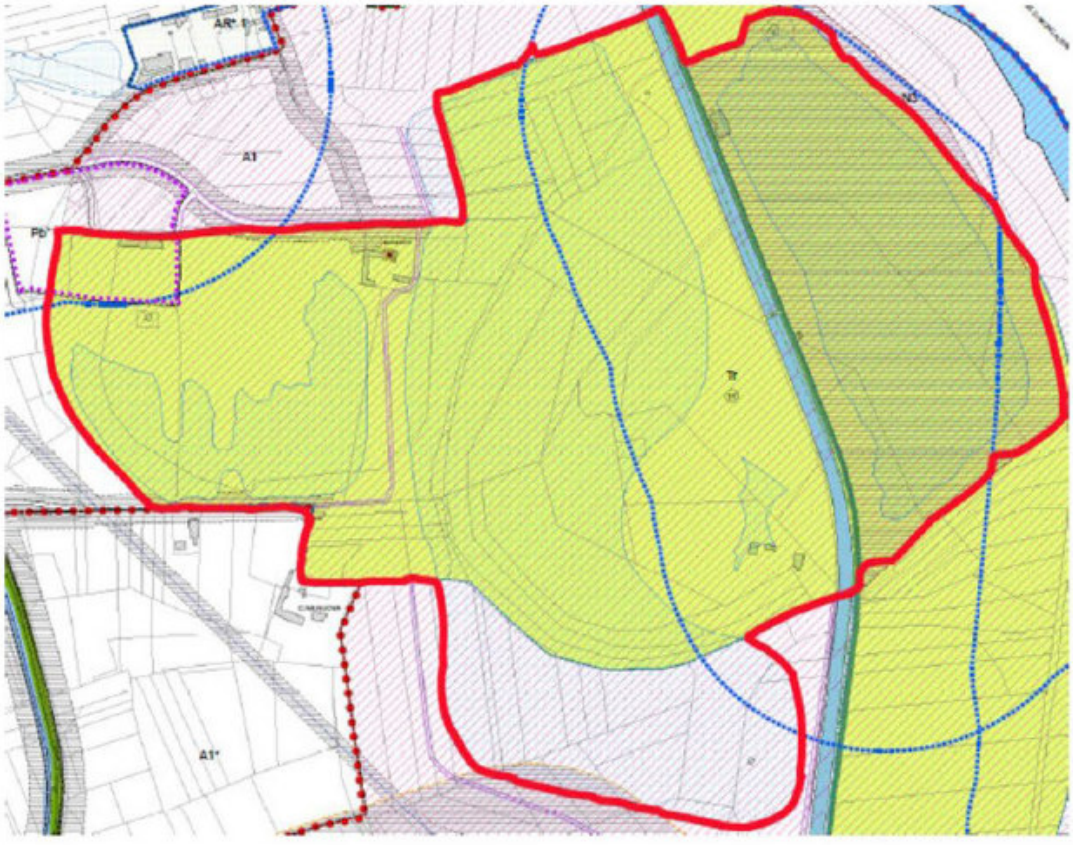
ALLEGATO C
Aree a potenziale rischio archeologico ex art. 23 comma 4 delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale

1. Ai sensi dell'art. 23 comma 4 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) sono individuate, nelle Figure riportate di seguito, due zone a potenziale rischio archeologico (n. 1 e n. 2) ed una zona a potenziale rischio paleontologico (n. 3).



Area a rischio archeologico n. 1 (centro storico RA)

Area a rischio archeologico n. 2 (area compresa tra via Piave e via Revignano)



Area a rischio paleontologico n. 3 (Regione Rotto, area di estrazione Cavit e Zucca)