

**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI:
VARIANTE URBANISTICA ai sensi
dell'art. 16 bis della L.R. 05 dicembre 1977 n. 56**

Legenda scala 1:2000

GIUGNO 2013

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con D.G.R. n° 6-24303 del 06.04.1998
Progetto: dott. arch. Enrico CELLINO - Torino - C.so Marconi n° 37
dott. arch. Giuseppe SUTTI - Torino - C.so G. Ferraris n° 99
Studi Geologici: dott. Guido PENNAZZATO - Torino - Via Canelli n° 85

Testo integrato con le modifiche d'ufficio apportate dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n° 6-24303 del 06.04.1998 e con deliberazione della Giunta Regionale n° 16-5872 del 22.04.2002, e con le successive varianti e modifiche approvate fino al 2010.

PROGETTO DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA

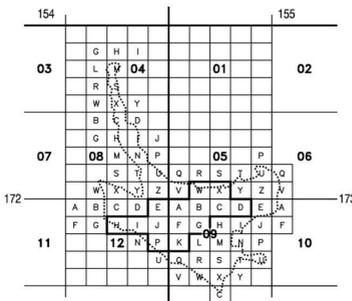
Arch. Pietro De Vito

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Cristina VAUTERO

STESURA ELABORATI SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANISTICA

Geom. Claudio DEPETRIS



l'equidistanza è di 10 m, per le curve drittrici
2 m, per le " ordinarie

Rilievo aerofotogrammetrico eseguito dalla E.D.D.A. s.r.l.
Ripresa aerea: maggio 1993

Controllato ai sensi della legge 2.2.1960, nulla osta alla diffusione n° 38 in data 16.2.1964

LEGENDA :

● ● ● - DELIMITAZIONE CONFINI COMUNALI

SEGNi CONVENZIONALI DI BASE

	FABBRICATO CIVILE, FABBRICATO CIVILE CON PORTICO		MURO DI CONTENIMENTO
	FABBRICATO INDUSTRIALE		MURO DI RECINZIONE
	FABBRICATO FATISCENTE		MURO A GIORNO O RECINZIONE CON RETE METALLICA
	FABBRICATO PUBBLICO		PONTI, VIADOTTI, ETC.
	FABBRICATO DI IMPORTANZA STORICA		STRADA ASFALTATA
	BASSO FABBRICATO O AUTORMESSA		STRADA NON ASFALTATA
	CHIESA		FERROVIA
	FABBRICATO IN COSTRUZIONE		CORSO D'ACQUA IMPORTANTE
	BARACCA		FOSSETTO D'IRRIGAZIONE
	TETTOIA O PENSILINA		TRALICCIO E PALO LINEA ELETTRICA
			LIMITE DI COLTURA
			LIMITE DI BOSCO
			ALBERI SPARSI
			SCARPATA

CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'USO URBANISTICO

CLASSE 1: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono, di norma, consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/08 e s.m.l.

CLASSE 2: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, esplicitati a livello di norme d'attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo nel rispetto del D.M. 11/03/88, del D.M. 14/01/08 e s.m.l., esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo circostante.

CLASSE 2a: settori collinari e montani, settori prossimi a scarpate. Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, gli interventi edilizi specificati nelle NTA di P.R.G.C. dovranno prevedere una campagna di indagini geognostiche commisurate all'entità degli stessi e l'analisi delle condizioni di stabilità, in condizioni ante e post operam, dei fronti di scavo, di eventuali accumuli di terreno da posizionarsi in loco (provenienti da scavi e sbancamenti), alle modificazioni del suolo in genere e del pendio interessato dall'intervento nel suo complesso. Andranno inoltre definite anche le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque di deflusso superficiale, di scarico, di precipitazione meteorica (con particolare riferimento a quelle convogliate da tratti stradali) e di infiltrazione indicando, per queste ultime, le opere di drenaggio necessarie, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata.

CLASSE 2b: settori di pianura e/o settori localizzati alla base dei versanti collinari potenzialmente allagabili da acque a bassa energia, settori depressi sede di ristagno. Oltre alle prescrizioni generali della Classe 2, per gli interventi edilizi specificati nelle NTA di P.R.G.C. il primo piano calpestabile dovrà essere realizzato prevedendo eventualmente un innalzamento rispetto al piano campagna la cui entità sarà da definirsi attraverso uno studio geologico-tecnico che valuti anche le possibili interferenze sui lotti circostanti. La realizzazione di piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno 50 cm. Inoltre dovranno essere adottate adeguate soluzioni tecniche, da esplicitare a livello di progetto esecutivo, atte a impedire fenomeni di allagamento imputabili ad acque di ruscellamento o allo scarso drenaggio superficiale o a fenomeni di tracimazione locale del reticolo idrografico artificiale minore (rete fognaria, fossi irrigui o stradali) e a garantirne l'uso in condizioni di sicurezza.

CLASSE 2c: settori di pianura localizzati all'interno della Fascia C del PAI e/o in prossimità di corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario. Gli interventi edilizi specificati nelle NTA di P.R.G.C. dovranno essere realizzati prevedendo l'innalzamento sul piano campagna del primo piano calpestabile, la cui entità sarà da valutarsi sulla base di specifiche verifiche puntuali e in considerazione del livello della piena di riferimento. L'eventuale innalzamento del piano di campagna, ottenuto con riporti di terreno, potrà essere autorizzato solo a seguito di un apposito studio atto a dimostrare che esso non pregiudichi la fruibilità delle aree circostanti. E' preclusa la realizzazione di piani interrati.

CLASSE 3: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di elevata pericolosità geomorfologica sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo la previsione di sistemazione idrogeologica a tutela del patrimonio esistente.

CLASSE 3a Indifferenziata: settori di versante potenzialmente instabili. Porzioni di territorio generalmente inedificate in cui si ritiene che possano sussistere condizioni di pericolosità potenziale tali da precludere in generale la possibilità di nuove costruzioni. Nell'ambito di tale classe non va a priori esclusa la presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose. Ogni eventuale previsione edificatoria, pubblica o privata, dovrà essere sostenuta da specifici studi geologici e geomorfologici di dettaglio. Tali previsioni potranno essere realizzate solo in occasione di una futura variante di Piano, congiuntamente alla verifica presenza di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti. Per gli edifici isolati presenti saranno consentiti interventi di manutenzione e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione senza aumento del carico antropico. Per quanto concerne le attività agricole e gli interventi di carattere pubblico si rimanda alle prescrizioni relative alla successiva sottodivisa IIIa.

CLASSE 3b: aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolo idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili. Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti, fatte salve le norme più restrittive di cui agli artt. 9, 29 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e interventi di ristrutturazione. Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di aziende agricole esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica e idraulica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità. Per gli interventi di carattere pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/1977. All'interno delle fasce fluviali sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 29 e 30 delle NTA del PAI.

CLASSE 3b2C: aree di versante interessate da dissesti gravitativi e settori di versante potenzialmente instabili. Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Sarà possibile procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti solo in seguito alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica indirizzata a mitigare le condizioni di pericolosità geologica derivanti dal grado di acclività, dallo spessore delle coltri, dalle caratteristiche geotecniche e geomecchaniche del substrato e dovranno essere di volta in volta definiti in ambito di progetto esecutivo. In assenza di detti interventi gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi che non comportino un aumento del carico antropico.

CLASSE 3b2P: aree inondabili dal reticolo idrografico principale e minore. Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito alla realizzazione delle opere sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

CLASSE 3b3: aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolo idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili. Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile, fatte salve le norme più restrittive di cui agli artt. 9 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI e al R.D. 523/1904, solo un modesto incremento del carico antropico, mentre saranno pertanto da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

CLASSE 3b4: aree di versante interessate da dissesti gravitativi, aree inondabili dal reticolo idrografico principale e minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua, settori di versante potenzialmente instabili. Porzioni di territorio edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

VINCOLI GENERALI

	FASCE DI RISPETTO
	ALLE INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO DI URBANIZZAZIONE E AD ELEMENTI NATURALI (STRADE, ELETTRODOTTI, TORRENTI ETC.)
	A TUTELA DELL'AMBIENTE IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE N° 431/85 (TORRENTI CHISONE E LEMINA)
	ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO
	VINCOLO CIMITERIALE
	VINCOLO ARCHEOLOGICO (DELIMITAZIONE AREA CITTADILLA)

BENI AMBIENTALI

	AREE SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE
	PARTI DI TERRITORIO SOGGETTE A VINCOLO AI SENSI DELLA LEGGE N° 1497/1939 - art. 64 N.d.A.)
	DELIMITAZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO A VALENZA PAESISTICA DELLA COLLINA - ADOTTATO CON DELIB. C.C. N° 133 IN DATA 7/8 NOV. '94 (art. 57 N.d.A.)
	EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ARCHITETTONICO (CFR TAV. "I" BENI AMBIENTALI)
	EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/39 N° 1089 - ART. 3 e 4
	EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE VINCOLATI DAL P.P. DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON DELIB. G.R. N. 95/28542 DEL 9/5/89
	EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE VINCOLATI DAL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
	EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE O DOCUMENTARIO DEgni DI SALVAGUARDIA VINCOLATI DAL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 45 DELLE N.d.A.
	MANUFATTI DI VALORE DOCUMENTARIO DA SALVAGUARDARE

	VERDE PRIVATO
	VERDE COSTITUITO DA PARCHI O GIARDINI DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE (art. 67 N.d.A.)
	VERDE PRIVATO INEDIFICABILE

INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO IN PROGETTO

	NUOVI TRATTI STRADALI
	SOTTOPASSI
	SCALO FERROVIARIO
	(art. 66 N.d.A.)

DELIMITAZIONE AREE INSEDIATIVE E DI SERVIZIO

	AREE INSEDIATIVE, AREE A SERVIZIO DI CARATTERE GENERALE
	AREE DI SERVIZIO, AREE VINCOLATE A VERDE PRIVATO
	AREE NATURALISTICHE PROTETTE

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI COMPATIBILI

	CENTRI STORICI
	ZONE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE OVE SONO PREVISTI INTERVENTI CONSERVATIVI E DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO. L'AREA A 2.1 E' SOGGETTA ALLE PRESCRIZIONI DEL P.P. APPROVATO DALLA REGIONE PIEMONTE CON DELIBERA G.R. N° 96/28542 DEL 9/5/89 (art. 37 N.d.A.)
	AREE SATURE

	AREE DI COMPLETAMENTO
	PARTI DEL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI CONSERVATIVI, MODESTI AMPLIAMENTI E DI NUOVA EDIFICAZIONE NEI SOLI LOTTI INTERCULATI NEL RISPETTO DELLE DENSITA' FONDARIE SPECIFICHE DI AREA (art. 40 N.d.A.)
	AREE DI ESPANSIONE
	PARTI DEL TERRITORIO IN CUI L'EDIFICAZIONE E' SUBORDINATA ALLA FORMAZIONE DI STRUMENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA CON IL REPERIMENTO DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO NEL RISPETTO DELLE INDICAZIONI CARTOGRAFICHE E DELLE PRESCRIZIONI NORMATIVE (art. 42 N.d.A.)
	AREE SOGGETTE AD INTERVENTI INTEGRATI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE E PRIVATA (art. 41 N.d.A.)
	AREE RESIDENZIALI IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE MEDIANTE STRUMENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA CON IL REPERIMENTO DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO NEL RISPETTO DELLE INDICAZIONI CARTOGRAFICHE E DELLE PRESCRIZIONI NORMATIVE (art. 41 N.d.A.)
	AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

	PARTI DEL TERRITORIO IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI DI RIPROGETTAZIONE DEL TESSUTO URBANO DESTINATO ALLE RESIDENZE E AD ATTIVITA' TERZIARIE DA REALIZZARE MEDIANTE STRUMENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA CON IL REPERIMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI PUBBLICO SERVIZIO, NEL RISPETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE (art. 38 N.d.A.)
	DELIMITAZIONE SUBAREE COSTITUENTI UNITA' DI INTERVENTO
	ZONE DI RECUPERO
	N.B.) RIMANGONO IMMUTATE LE ZONE DI RECUPERO INDIVIDUATE CON DELIBERAZIONE C.C. N° 139 DEL 26.3.1979
	AREE A REGIME TRANSITORIO
	PARTI DEL TERRITORIO SOGGETTE AD INTERVENTI INSERITI NEL P.P.A. E REGOLAMENTATE DAL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 73 DELLE N.d.A. DEL NUOVO P.R.G. CON RELATIVE SCHEDE ALLEGATE

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

	AREE INDUSTRIALI ESISTENTI
	AREE IN CUI SONO PREVISTI INTERVENTI CONSERVATIVI E DI ADEGUAMENTO DELLE STRUTTURE EDILIZIE NELLA MISURA FISSATA DALLE N.d.A. E TABELLE ALLEGATE (art. 48 N.d.A.)
	AREE INDUSTRIALI IN PROGETTO
	AREE DI ESPANSIONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE CON PRESENZA DI INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO GOVERNATE MEDIANTE STRUMENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA CON IL REPERIMENTO DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE DI PUBBLICO SERVIZIO NEL RISPETTO DELLE N.d.A. E DELLE TABELLE DI AREA (art. 47-51 N.d.A.)
	Area di sviluppo industriale - P.I.P. PARTE DEL TERRITORIO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) ADOTTATO CON DELIBERA C. C. N. 188 IN DATA 21-22/12/1994

INSEDIAMENTI TERZIARI

	AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI IN PROGETTO GOVERNATE DA STRUMENTI E ATTREZZATURE DI PUBBLICO SERVIZIO NEL RISPETTO DELLE N.d.A. E DELLE INDICAZIONI CARTOGRAFICHE (art. 55 N.d.A.)
--	--

INSEDIAMENTI MILITARI (art. 70 N.d.A.)

	M
--	---

NUCLEI FRAZIONALI (art. 44 N.d.A.)

	NF
--	----

NUCLEI RURALI (art. 43 N.d.A.)

	NR
--	----

AREE PER SERVIZI SOCIALI E PER ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

	AREE PER SERVIZI SOCIALI E PER ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (art. 59 N.d.A.)
	ESISTENTI
	IN PROGETTO
	AREE CIMITERIALI E PER SERVIZI TECNOLOGICI (art. 50 N.d.A.)
	ESISTENTI
	IN PROGETTO

	AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - (ART. 22 L.R. 56/77) - ART. 61 N.d.A.
--	--

	ESISTENTI
	- DEMANIO PUBBLICO
	- AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO

	IN PROGETTO
	- DI INTERESSE GENERALE
	- PARCO FLUVIALE DEL TORRENTE CHISONE

	SERVIZI PRIVATI
	TRACCIATO OTTIMIZZATO DELLA FUTURA RETE IDRAULICA A SERVIZIO AREA DE.1

COMPONENTI SULL'AMBIENTE

	IL VERDE E IL SISTEMA DEI CORSI D'ACQUA
	VALI ESISTENTI
	NUOVI TRATTI DI VALI ALBERATI SU STRADE ESISTENTI
	CON FASCIA ATTREZZATA A VERDE E PARCHEGGI
	CORTINE VERDI DI FILTRO AI NUOVI INSEDIAMENTI E AD AREE DI PARTICOLARE DESTINAZIONE
	FORMAZIONE DI SPECCHIO D'ACQUA NELL'AREA "T61" MEDIANTE SBARRAMENTO DEL CANALE MOIRANO
	NUOVE AREE DI INTERESSE NATURALISTICO (art. 67 N.d.A.)

TIPOLOGIA DEI SERVIZI

	ESISTENTI	IN PROGETTO
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO		
ISTRUZIONE SUPERIORE		
SERVIZI DI INTERESSE COMUNE		
VERDE E SPORT		
PARCHEGGI PUBBLICI		
SANITA' ED ASSISTENZA PUBBLICA E PRIVATA AD USO PUBBLICO		
SERVIZI TECNOLOGICI		
CIMITERI		
AREE MILITARI		
ATTREZZATURE CONVENZIONALI EDUCATIVE ASSISTENZIALI RICREATIVE PRIVATE		

AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

	IN TERRITORIO DI PIANURA (art. 53 N.d.A.)
	ATTIVITA' PRODUTTIVE COMPATIBILI CON LE AREE AGRICOLE