

DIREZIONE POLITICHE TERRITORIALI
E INFRASTRUTTURE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE GENERALE

*PRGC 1990

Adeguamento e contro deduzioni alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Riformulazione resa necessaria a seguito dell'alluvione del novembre 1994 – Deliberazione Giunta Regionale 18 marzo 1996, n. 47/7002

NORME DI ATTUAZIONE testo coordinato

*adeguato ai contenuti delle variazioni
relative alle DDCC nn.:*

29 del 18/03/2009 Variante Parziale

3 del 25/01/2011 Terza Variante Strutturale

141 del 22/12/2011 Modificazioni

13 del 31/01/2012 Variante Parziale

34 del 13/03/2012 Variante Parziale

71 del 21/05/2014 Variante Parziale

15 del 11/03/2016 Modificazioni

116 del 21/12/2016 Modificazioni

dovuti.

- 8 Gli interventi edilizi sugli immobili ricadenti nella categoria N devono essere preordinati alla tutela ambientale. In particolare è fatto obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- a) conservazione ed aumento delle aree libere con eliminazione delle costruzioni deturpanti;
 - b) salvaguardia di tutte le essenze arboree esistenti;
 - c) utilizzo di tecniche e materiali di tipo tradizionale;
 - d) mantenimento e restauro dell'apparato decorativo esistente;
 - e) mantenimento della linea del cornicione con possibilità di sopraelevazione della stessa, entro il limite massimo di 50 cm, esclusivamente per giustificate ragioni connesse all'adeguamento delle quote interne degli orizzontamenti, sempre nel rispetto di una dimostrata coerenza progettuale nell'inserimento dell'intervento nel contesto. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale;
 - f) mantenimento delle strutture murarie portanti con l'esclusione di puntuali, parziali e giustificate operazioni di sostituzione ammissibili esclusivamente in presenza di accertate e documentate instabilità statiche;
 - g) mantenimento dell'assetto dei sistemi distributivi interni ed dell'articolazione delle scale con la possibilità di modifica solo in presenza di giustificate ragioni di sicurezza o di adeguamento funzionale non diversamente risolvibile e per i soli edifici di categoria N. Tali modifiche possono prevedere anche la realizzazione di vani scala diversamente localizzati ove la modifica non implichi alterazione e/o perdita di leggibilità della struttura originaria dell'immobile. In tali casi è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione edilizia Comunale.

Articolo 35

Aree residenziali della città di 2° classe

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o di nuovo impianto.
- In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
- a) residenza;
 - b) servizi sociali e culturali o di interesse generale;
 - c) attrezzature di interesse comune;
 - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori

indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;

- e) attrezzature a carattere religioso;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
- h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
- i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
- j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
- k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
- l) case-albergo, pensioni, alberghi;
- m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 3,00 mc./mq.
- altezza massima degli edifici ml 25,00
- rapporto di copertura non superiore al 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo"

preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

- 5 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 2° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.
- 6 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Articolo 35 bis

Aree residenziali della città di 3° classe

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti in via di completamento e con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali.
In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;
 - c) attrezzature di interesse comune;
 - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
 - e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);
 - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;
 - i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;
 - j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;
 - k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;
 - l) case-albergo, pensioni, alberghi;
 - m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali

alle residenze.

2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.

3 La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale.

In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.

4 In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 2,00 mc.mq.
- altezza massima degli edifici ml.10,50
- rapporto di copertura non superiore al 45%

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scapito degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45% l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

5 In ogni caso gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi ai disposti del successivo articolo 51.

6 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti possono recuperare le superfici utili lorde esistenti all'attuale piano terreno e/o rialzato, anche in deroga agli indici e parametri di piano per compiere sopraelevazioni e ampliamenti e a condizione che vengano escluse le destinazioni residenziali o con permanenza di persone a quote inferiori a quelle prescritte dall'articolo 51.

7 Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 3° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.

8 Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare

potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Articolo 36

Aree residenziali dei sobborghi di 1° classe

- 1 Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento localizzate nel sobborgo di Spinetta Marengo.
In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenza
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale
 - c) attrezzature di interesse comune
 - d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i;
 - e) attrezzature a carattere religioso
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.600 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel)
 - h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato
 - i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private
 - j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione
 - k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali anche in sede propria
 - l) case-albergo, pensioni, alberghi
 - m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

- 2 La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali, il tipo di lavorazione, la commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare, e le modalità di controllo.