

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PECETTO TORINESE

VARIANTE art.17 5° comma
AL PIANO REGOLATORE
GENERALE
PROGETTO PRELIMINARE

ESTRATTO NORME DI
ATTUAZIONE

SINDACO

SEGRETARIO

PROGETTISTI
arch. R. Gambino

luglio 2017

Le norme di attuazione in vigore vengono perfezionate ai seguenti articoli, riportati in estratto, evidenziando in **grassetto** (integrazioni) e in ~~barrato~~ (stralci) le modifiche introdotte:

- art. 9 – **PRESCRIZIONI INERENTI PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI, SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E DISTANZE c.7)**
per il raccordo normativo con il Regolamento edilizio di cui all'art.33 c.6 quater.
- art. 18 - **AREE AD ALTRA DESTINAZIONE (TIPO F) c. 1) e 2)**
per le prescrizioni relative alle due aree a servizi in Variante di cui alle lettere 'a1' e 'a3' ed all'area 'b2' della relazione illustrativa
- **ART. 14 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE (TIPO B) c.2)**
per l'integrazione della norma relative alle aree B3 in relazione all'area 'b1' della relazione illustrativa
- **art.19 – AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO c.4)**
per l'adeguamento dimensionale dell'ambito 9, 1 e 7 in relazione all'area in Variante di cui alla lettera 'b' della relazione illustrative ed al c.5) per le aree N e M
- **art. 25 – AREE SOGGETTE A VINCOLI TERRITORIALI c.1-6**
per l'aggiornamento dei riferimenti normativi dei vincoli sovraordinati.

ART. 9 – PRESCRIZIONI INERENTI PERTINENZE DEGLI INSEDIAMENTI, SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E DISTANZE .

1) In generale qualunque intervento su aree di pertinenza degli edifici dovrà assicurare la salvaguardia delle aree a verde, delle alberate, salvo puntuali sostituzioni e degli alberi ad alto fusto esistenti di elevata valenza naturalistica e paesaggistica.

2) I fabbricati destinati esclusivamente ad autorimessa privata o a deposito sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) debbono essere armonizzati con la volumetria del fabbricato principale ed essere realizzati in aderenza con esso;
- b) debbono essere ricompresi in un progetto che riguardi l'organizzazione e la sistemazione dell'intera area di pertinenza;
- c) debbono avere copertura a falda come il fabbricato principale,
- d) non debbono superare la dimensione massima del 20% della superficie coperta del fabbricato emergente nel rispetto comunque del rapporto di copertura Rc.

Per i fabbricati destinati ad autorimessa si prevede inoltre che:

- non vengano conteggiati tra i volumi edificabili,
- non possano essere trasformati ad altri usi ove realizzati in base al piano vigente con atto di vincolo o ai sensi della L.122/89.

Per i bassi fabbricati e le pertinenze tecniche esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione senza ricostruzione.

3) Le costruzioni esistenti in aree pertinenziali della residenza o in aree agricole sulla base dell'art. 3.5.6 delle norme di attuazione del precedente PRG a partire dalla IV° Variante, alla scadenza del periodo di concessione potranno essere mantenute e destinate a servizio pertinenziale dell'abitazione o a servizio dell'attività agricola professionale o ad uso hobbistico previa verifica da parte del Comune della situazione in essere e previa richiesta al Comune del relativo atto di assenso e pagamento degli oneri quali dovuti. Gli interventi ammessi sulle costruzioni così regolarizzate saranno esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, nonché, esclusivamente per quelle in aree pertinenziali alla residenza, la demolizione con eventuale recupero della volumetria da accorparsi al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza, fatto salvo ogni altro eventuale vincolo delle presenti Norme. Nel caso di interventi di ampliamento del fabbricato principale è possibile ricomprendere la volumetria del precario nell'ambito di un progetto unitario di intervento, relativo all'immobile di cui costituisce pertinenza, mediante il riscatto anticipato alle condizioni suindicate.

4) I fabbricati interrati o le porzioni interrate di fabbricati emergenti non sono computati tra i volumi edificati o edificabili se rispondenti alle seguenti condizioni:

- a) siano adibiti esclusivamente ad autorimesse private, o cantine, ai sensi e secondo le prescrizioni della L.122/89;
- b) non emergano dal profilo naturale del terreno, salvo che per gli eventuali volumi tecnici (sfiatatoi e simili), in misura superiore ad 1/3 del volume ed abbiano almeno un lato completamente interrato ;
- c) siano coperti da coltre a verde con uno spessore di terra da coltivo di almeno cm 50 o con lastricato praticabile;
- d) la necessaria corsia di accesso in trincea e la conseguente superficie di affaccio non presenti in alcun punto larghezza superiore ai valori consentiti dal Regolamento Edilizio e non sbocchi direttamente sulla pubblica via;

e) non superino la dimensione massima del 40% della SUL del fabbricato emergente oltre alla porzione interrata del fabbricato principale emergente.

5) L'utilizzazione delle superfici di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione deve prevedere i seguenti spazi privati attrezzati e sistemati:

- a) aree per parcheggi privati in misura pari a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato destinato alla residenza;
- b) aree per parcheggi privati in misura pari a 2 mq ogni 5 mq di superficie utile netta destinata ad attività artigianale;
- c) aree alberate e/o sistemate a verde nella misura del 40% dell'area libera di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, commerciale, artigianale anche destinabile a parcheggio se realizzati con grigliati inerbiti che garantiscano la permeabilità.

6) Le quantità minime di cui sopra si applicano in assenza di diverse specifiche indicazioni delle tavole di progetto. Per gli interventi edilizi limitati al solo ampliamento, le quantità minime sono riferite al volume o alla superficie utile netta complessiva ottenuta con l'intervento. Le aree di parcheggio di cui alle lettere a) e b) comma 5° precedente potranno essere individuate in tutto o in parte nel corpo degli edifici interessati ove non diversamente possibile.

7) L'utilizzazione delle superfici di pertinenza di edifici esistenti o di nuovo impianto per la realizzazione di piscine destinate all'utilizzo privato è ammessa alle seguenti condizioni:

- piscine fisse:

- a) costituiscono pratica edilizia soggetta a **titolo abilitativo** ~~permesso di costruire~~;
- b) la superficie d'acqua della piscina non superi i 100 mq;
- c) la piscina deve essere interrata rispetto al profilo del terreno, fatte salve eventuali parti in emergenza legate a motivati problemi morfologici del sito;
- d) la struttura ad essa relativa non deve obbligare ad eccessive rimodellazioni del terreno con modifiche dei profili dello stesso ~~valutate sulla base di un parere preventivo della Commissione edilizia~~ ;
- e) gli standard a verde e a parcheggi di cui al precedente comma 5° devono essere comunque soddisfatti;
- f) non sussistano incompatibilità relativamente alle limitazioni di tipo idrogeologico di cui al successivo TITOLO VI;
- g) vengano rispettate tutte le indicazioni prescrittive e di indirizzo contenute nel Regolamento Edilizio inerenti il corretto inserimento ambientale delle costruzioni ;
- h) venga definito, in sede di progetto, il sistema di alimentazione e di smaltimento delle acque utilizzate in relazione all'assetto delle reti urbane.

-piscine rimovibili di dimensione superiore ai 20 mq:

- a) costituiscono pratica edilizia soggetta a **titolo abilitativo SCIA** accompagnata da atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione, le caratteristiche della manutenzione periodica e la durata prevista nel limite massimo di 10 anni, al termine della quale la piscina si intende rimossa senza ulteriori pratiche;
- b) la superficie d'acqua della piscina non può superare i 60 mq,
- c) la piscina deve essere fuori terra;
- d) la collocazione non deve produrre alcuna alterazione dell'assetto morfologico e funzionale dei luoghi;
- e) devono essere rispettate le condizioni di cui alle lettere f) e h) del caso precedente.

-piscine rimovibili temporanee sino a 20 mq sono attrezzature da giardino e non richiedono

autorizzazione edilizia.

Le piscine potranno essere coperte con strutture a tunnel ai sensi del Regolamento edilizio; per dimensioni e/o tipologie diverse di copertura dovranno essere rispettati indici e rapporti di copertura.

8) Le distanze da rispettare, ai sensi delle definizioni del Regolamento Edilizio, nel caso di nuovo impianto, ampliamento, completamento o demolizione con ricostruzione di fabbricati sono le seguenti:

- a) la distanza tra il filo di fabbricazione delle costruzioni (D) che presentino sulle pareti confrontanti anche solo una parete finestrata o parzialmente finestrata, è pari a m.10, fermi restando i disposti del DM 1444/68;
- b) la distanza tra il filo di fabbricazione fuori terra delle costruzioni ed il filo di proprietà (Dc), fatta eccezione per i fabbricati realizzati o da realizzare, in base alle indicazioni grafiche del PRG, a confine uniti o aderenti, non dovrà essere inferiore ai 5 m. Nei casi di allineamento a confine, ove non vi siano preesistenze, è previsto l'accordo dei confinanti mediante scrittura privata;
- c) la distanza tra il filo di fabbricazione degli interrati ed il filo di proprietà, in presenza di costruzioni interrato e non o di muri di sostegno, dovrà essere congruamente valutato in relazione al rischio di indurre lesioni alle stesse. In tutti gli altri casi i fabbricati interrati potranno essere realizzati a confine;
- d) la distanza tra il filo di fabbricazione delle costruzioni e confine di una strada (Ds) è normato al successivo art.26 comma 1 e 2;
- e) nelle aree pertinenziali è ammessa la posa, di arredi da giardino quali serre depositi attrezzi prefabbricati, nei limiti definiti dal Regolamento Edilizio ed in ragione di un singolo elemento per ogni area pertinenziale. Essi non sono soggetti a pratica edilizia.

ART. 14 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE (TIPO B)

1) Per le aree ed edifici di tipo B ovvero aree edificate consolidate in “area urbana”, costituenti l’espansione più recente, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI “Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio” e dalle tavole grafiche, gli interventi debbono tendere al razionale riuso, al miglioramento delle condizioni di abitabilità, alla mitigazione dell’impatto ambientale, alla salvaguardia delle sistemazioni a verde.

2) Sono sempre ammessi manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo B, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione a parità del volume, senza obblighi di sagoma e con possibilità di disaggregazione volumetrica, cambi d’uso a favore delle destinazioni ammesse con pagamento degli oneri, ove dovuti.

Sono ammessi in coerenza con gli interventi precedentemente citati, ampliamenti non ripetibili del volume edilizio residenziale e non, esistente alla data di adozione del Preliminare di PRG, per i quali il piano individua tre categorie diversificate:

a) aree di tipo B1: gli interventi sono volti al recupero dei soli volumi destinati ad usi abitativi con possibilità di incremento fino al 30% delle preesistenze purché ad intervento attuato l’indice di densità edilizia fondiaria If risulti minore od uguale a 1 mc/mq ed il rapporto di copertura sia inferiore al 30%.

Gli ampliamenti debbono essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente, sia come sopraelevazione, sia come sviluppo orizzontale coerente del volume edilizio esistente.

Ove si realizzino parti sopraelevate l’altezza totale dell’edificio non dovrà superare mt 6,50 alla gronda; le parti aggiunte in adiacenza dovranno avere altezza pari o inferiore a quella dell’edificio esistente; detta altezza massima deve essere rispettata anche in caso di demolizione con ricostruzione.

b) aree di tipo B2: gli interventi sono volti al recupero dei soli volumi destinati ad usi abitativi con possibilità di incremento fino al 10% delle preesistenze purché ad intervento attuato l’indice di densità edilizia fondiaria If risulti minore od uguale a 1 mc/mq ed il rapporto di copertura sia inferiore al 30%.

Gli ampliamenti debbono essere realizzati in aderenza al fabbricato esistente, sia come sopraelevazione, sia come sviluppo orizzontale coerente del volume edilizio esistente.

Ove si realizzino parti sopraelevate l’altezza totale dell’edificio non dovrà superare mt 6,50 alla gronda; le parti aggiunte in adiacenza dovranno avere altezza pari o inferiore a quella dell’edificio esistente; detta altezza massima deve essere rispettata anche in caso di demolizione con ricostruzione.

In entrambe le aree B1 e B2 sono ammessi sui volumi esistenti a destinazione abitativa, in deroga rispetto ai parametri succitati, interventi non ripetibili e non cumulabili, di ampliamento fino ad un massimo di 100 mc.

c) aree di tipo B3: gli interventi destinati ad attività non residenziali possono essere operati con incremento massimo della volumetria esistente, destinata a detti usi, pari al 80%, nel rispetto del rapporto di copertura complessivo, riferito all’area di pertinenza, pari al 40%. Nel caso di cessazione o di trasferimento delle suddette attività non residenziali, tutti i volumi esistenti esistente alla data di adozione del progetto Preliminare della Variante generale di P.R.G.C., possono essere recuperati per la residenza e le altre attività ammesse, senza ulteriori aumenti di volume.

area di tipo B3.1 (Valle San Pietro): gli interventi possono essere operati alle seguenti condizioni:

-incremento massimo volumetrico ammesso da destinare esclusivamente ad usi agricoli,

- rapporto di copertura massimo pari al 30% dell’area,

-realizzazione dell’ampliamento in un unica struttura, da localizzare in adiacenza

all'esistente, con tipologia edilizia coerente, altezze non superiore alle esistenti, fronti verso nord e verso strada adeguatamente progettati e inseriti nel contesto,
-mantenimento di una fascia a verde di mitigazione con piantumazioni arboree o arbustive verso il confine nord di profondità non inferiore a m.10 e verso strada di Valle San Pietro non inferiore a m.8,
- realizzazione di aree a servizi e marciapiede, in continuità con esistente, lungo la strada Valle San Pietro, fino alla concorrenza dell'area B1 garantendo la realizzazione totale o la monetizzazione degli standard previsti,
-accessibilità veicolare dalla viabilità interna a nord.
Valgono le condizioni di cui al B3 per il recupero in caso di dismissione dell'attività.

La verifica degli indici di densità edilizia fondiaria avverrà sulla base dei rilievi in situ da progetto eseguiti in relazione alla reale consistenza catastale dei lotti, come consolidati alla data di adozione del Progetto Preliminare.

Nel caso della demolizione con ricostruzione, gli ampliamenti dovranno essere coerentemente integrati in sede di progetto unitario esteso all'intero lotto di intervento.

ART. 18 - AREE AD ALTRA DESTINAZIONE (TIPO F)

1) Per le aree ed edifici di tipo F, ovvero le aree libere e/o edificate differentemente destinate e afferenti sia alle “aree extra-urbane” che alle “aree urbane”, gli interventi praticabili, fatti salvi ulteriori divieti e limitazioni specifiche individuate dalle presenti Norme ed in particolare dal Titolo VI “Disposizioni relative alla sicurezza idrogeologica del territorio” e dalle tavole grafiche, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) aree libere e/o edificate di tipo F1, per servizi sociali di livello comunale e generale: gli interventi sono volti all’adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal PRG. Sono ammesse tutte le tipologie di cui all’art.7 delle presenti norme. I progetti dovranno essere estesi all’intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di P.T.O.P. Per gli edifici attualmente esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A. Le aree F1 ricomprendono le seguenti tipologie di aree:

- F1.1 aree a verde pubblico non attrezzato. Per quanto riguarda tali aree sono previsti interventi di miglioramento, manutenzione e riqualificazione sia delle aree che della vegetazione spondale del Rio San Pietro. Per le aree agricole intercluse è possibile il mantenimento della funzione agricola in atto senza possibilità edificatorie di alcun genere. In tali aree devono inoltre essere realizzati i previsti percorsi pedonali di collegamento funzionale in base alle modalità di cui al Regolamento Edilizio e dell’art.7 comma 5 delle presenti Norme.
- F1.2 aree a verde pubblico attrezzato per sport e tempo libero. Tali aree ricomprendono sia le parti a verde attrezzato per il tempo libero e lo sport senza strutture edificate fisse che quelle dotate di strutture edificate fisse. Nel secondo caso, per quanto riguarda sia le aree a servizi privati aperti all’uso pubblico che le aree pubbliche, vigono le seguenti limitazioni:
 - gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia saranno oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o di Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica;
 - la superficie attinente le strutture sportive edificate fisse (spogliatoi, servizi, depositi, spazi accessori, campi gioco coperti, piscine coperte) non dovrà superare il 35% di RC; la superficie per le strutture tecniche (aree e strutture relative a campi sportivi diversi scoperti, impianti tecnici ad essi relativi, piscine scoperte) comprensiva delle strutture edificate fisse di cui sopra, non dovrà superare il 70% di RC. Le strutture fisse così realizzate non potranno superare i 10 m. di altezza nel caso delle strutture tecniche, e i 6,50 m di altezza massima dei fronti nel caso delle strutture accessorie;
 - è ammessa inoltre la realizzazione di superfici lorde di pavimento in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva delle strutture sportive edificate fisse da destinare ad attività ricettive (nei limiti del Titolo IV delle presenti norme) legate all’attività insediata e di supporto ed integrazione dell’attività stessa. E’ ammessa la conservazione della SUL esistente, eccedente il Rapporto di copertura previsto, già destinata alle attività succitate. Non sono ammessi cambi d’uso delle superfici così destinate.
- F1.3 aree a parcheggio. Tali aree verranno attrezzate secondo le seguenti prescrizioni:
 - redazione di progetto specifico nel caso di aree private da dismettere all’uso pubblico;
 - superficie di transito e sosta in materiali permeabili raccordata al sedime stradale di accesso;
 - eventuali marciapiedi da realizzare secondo le indicazioni di cui al Regolamento Edilizio;
 - piantumazione, nel rispetto delle Norme del “Codice della Strada”, di alberature di essenze autoctone su filari ordinati relazionati alle aree di sosta ed inseriti in aiuole tenute a verde

mediante l'uso di essenze tappezzanti.

Per l'area F.1.3.97 è inoltre prescritto quanto segue:

- *la realizzazione di fasce arbustive lungo i fronti est e sud e verso la strada,*
- *l'esclusione di recinzioni,*
- *l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per le aree di transito e per gli stalli,*
- *la realizzazione di un adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche volto ad evitare dilavamenti in direzione est-sud/est, da raccordare alla rete esistente,*
- *la previsione in sede di progetto di un'area di compensazione a geometria variabile, dimensionalmente non inferiore alla superficie dell'area interessata dal parcheggio, da localizzare in prossimità della fascia ambientale del Rio di Valle San Pietro. Tale area dovrà essere oggetto di un'intervento di rinaturalizzazione mediante specie arboreo/arbustive, e verrà sagomata in relazione alla soluzione ritenuta ottimale per l'impianto arboreo/arbustivo previsto, in base a studio di dettaglio definito da apposita professionalità, prevedendo anche interventi di riconnessione ecologica volti a limitare l'effetto barriera per la fauna.*

- F1.4 aree per servizi per l'istruzione e F1.5 aree per servizi di interesse comune (sociale, sanitario, amministrativo) . Per quanto riguarda sia le aree a servizi privati aperti all'uso pubblico che le aree pubbliche vigono le seguenti limitazioni:
 - gli interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia saranno oggetto di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, di Piano particolareggiato o di Piani Tecnici di Opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica.
 - le superfici per le diverse strutture (strutture edificate variamente destinate, aree accessorie diversamente attrezzate, campi sportivi) non dovranno superare il RC pari al 70%. Le strutture fisse, adeguatamente inserite nel contesto edilizio e ambientale, non potranno superare i 10 m. di altezza nel caso delle strutture tecniche, e i 6,50 m di altezza massima dei fronti nel caso delle strutture accessorie.
 - le superfici coperte pubbliche esistenti eccedenti il RC previsto potranno essere conservate.

Fanno eccezione alle suddette prescrizioni :

- le aree di tipo F1.5 ricadenti in ambiti a strumento urbanistico esecutivo definiti al successivo art.19;
- *le aree F.1.5.51 e F.1.5.5bis per le quali si prevede la possibilità di operare mediante Permesso di costruire convenzionato. Per l'area F.1.5.51bis si prevede inoltre:*
 - *l'obbligo del rispetto dei rapporti di copertura e del limite massimo di 4,5 m per i fronti edificati,*
 - *la contestuale realizzazione e dismissione all'uso pubblico dell'area F.1.1.51ter, completamente permeabile e piantumata in base a specifica progettuale da allegare al progetto edilizio,*
 - *la realizzazione di una recinzione in rete e siepe arbustiva sui lati ovest, e nord. Lungo il lato sud dovrà essere prevista una soluzione da specificare in sede progettuale volta a mitigare la presenza del muro di contenimento esistente mediante rivestimenti ed elementi a verde,*
 - *la realizzazione di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di sosta ed alle parti non strettamente connesse all'autolavaggio. Le superfici drenanti dovranno comunque essere valutate nel quadro delle diverse tipologie d'uso al fine di escludere il rischio di sversamenti accidentali di sostanze inquinanti. Le acque provenienti dalla superficie dell'autolavaggio dovranno essere opportunamente trattate in conformità alle prescrizioni di legge. Tali indicazioni dovranno fare parte della specifica AUA rilasciata dagli enti competenti.*

- *la progettazione delle strutture valutandone un adeguato inserimento nel contesto e rispettando le indicazioni del Piano colore previste per le strutture produttive,*
- *l'applicazione delle eventuali misure ulteriori derivanti dallo studio idrologico-idraulico di cui all'art 31.*

b) aree destinate al gioco del golf di tipo F2: l'impianto sportivo per la pratica del Golf deve essere gestito adottando tecniche di manutenzione e modalità di gestione delle risorse naturali che risultino compatibili con il territorio circostante sotto il profilo ambientale e paesaggistico, pertanto l'estensione delle superfici adibite a tale attività, nonché il mantenimento della destinazione per le aree attualmente interessate è subordinata all'adesione da parte del Circolo al Programma di certificazione Ambientale denominato "Impegnati nel verde" promosso dalla Federazione Italiana Golf (FIG) nonché a tutte le altre normative di settore.

L'ampliamento dell'area golfistica e/o ogni altro intervento riguardante gli edifici attualmente esistenti *o ammessi*, fatti salvi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, è soggetto a progetto unitario esteso all'intera area già attivata e a quella eventualmente acquisita.

La sagoma dell'area definita in tavola P2a e P2b potrà subire, in sede di formazione di progetto unitario, modifiche di perimetro connesse alla disponibilità di nuove aree contigue a quelle attivate, anche se diverse da quelle individuate dal Piano.

Per le strutture edificate di supporto all'attività golfistica vigono le seguenti prescrizioni:

- interventi ammessi ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento massimo del 30% del volume esistente, demolizione senza o con ricostruzione del volume esistente cumulabile con la maggiorazione prevista;
- possibilità di realizzazione di fabbricati accessori legati alle sole attività di servizio (depositi per i macchinari ed i macchinari adibiti alla manutenzione delle aree verdi, locali per l'immagazzinamento dei prodotti fitosanitari, spogliatoi e servizi per il personale, sala mensa per il personale, altre attività correlate, ecc.) per una S.C fino a max 300 mq con altezza alla gronda pari a 4,5 m;
- parcheggi da realizzare, in prossimità dei fabbricati esistenti;
- delimitazione dell'area golfistica e delle aree dei campi pratica con adeguate fasce di rispetto in ottemperanza alle normative di settore, da mantenere nell'impianto del verde;
- identificazione e predisposizione delle aree per il pubblico da utilizzare per le manifestazioni in coerenza con le normative di settore e nazionali.;
- mantenimento di una fascia di rispetto di m.5 dalle aree residenziali contigue.
- ***possibilità di realizzazione, nell'area specificamente individuate in tav. P2a/b, di fabbricati ad usi residenziali connessi all'attività in essere (foresteria a servizio dei fruitori del Golf) alle seguenti condizioni:***
 - *volumetria 1200 mc, a 2 piani f.t e con altezze dei fronti non superiori a 6,5 m.,*
 - *rapporto di permeabilità, ovvero in percentuale la quota di superficie non pavimentata né edificata entro e/o fuori terra sul totale della superficie del lotto di intervento, non inferiore all'80%,*
 - *ammissibilità previo permesso di costruire convenzionato,*
 - *contestuale realizzazione e dismissione all'uso pubblico dell'area servizi per la sosta di mq 350 da collocare all'attestamento della viabilità di accesso, opportunamente mitigata da filare arboreo di margine. L'area dovrà essere realizzata con pavimentazioni permeabili,*
 - *accessibilità dalla viabilità esistente da sud,*
 - *esclusioni di rimodellazioni della morfologia del terreno,*
 - *realizzazione di recinzioni eventuali esclusivamente a verde verso le aree rurali,*

- *previsione in sede di progetto/convenzionamento di un'area di compensazione a geometria variabile, dimensionalmente non inferiore alla superficie dell'area interessata dalle modifiche, da localizzare sul versante a sud ovest ove è presente il processo di dissesto. Tale area dovrà essere oggetto di un'intervento di rimboschimento mediante specie arboreo/arbustive, e verrà sagomata in relazione alla soluzione ritenuta ottimale sia per il versante che per l'impianto arboreo/arbustivo previsto, in base a studio di dettaglio definito da apposita professionalità, prevedendo anche interventi di riconnessione ecologica volti a limitare l'effetto barriera per la fauna. Apposita convenzione da stipulare prevederà le modalità di manutenzione e gestione da parte del Golf dell'area di compensazione,*
- *rispetto del principio dell'“invarianza idraulica”, ovvero del mantenimento delle medesime condizioni di deflusso delle acque meteoriche, mediante la realizzazione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi, compatibili con le altre condizioni idrogeologiche locali,*
- *uso di materiali compatibili con il contesto e progettazione adeguata del verde, volte a valorizzare la percezione d'insieme dello spazio urbano e dei suoi margini,*
- *verifica dell'inserimento ambientale da operarsi mediante adeguate simulazioni modellistiche in sede progettuale dai punti di vista privilegiati ovvero dalla Cascina Valnera e dalla Strada Valle Sauglio.*

Per quanto riguarda le attività agricole esistenti vigono le prescrizioni di cui ai commi 3,4 e 5 lettera c) dell'art.17 con l'esclusione di qualsiasi nuova struttura edificata .

ART. 19 – AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

.....
4) Gli ambiti previsti sono i seguenti:

ambito n°1 “Torre dell’Eremo”

L’ambito è soggetto a Piano di Recupero di cui alla tav.P4b. Ricomprende l’area prossima al colle dell’Eremo attualmente boscata e destinata storicamente a funzioni di servizio socio- assistenziali. Il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all’art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico ed un piano di assestamento forestale e si attuerà secondo le modalità di cui all’art.43 della stessa legge.

Data la tipologia della destinazione si prescrive che la Convenzione afferente il Piano preveda l’asservimento e/o la concertazione con il Comune per un utilizzo comunale di parte dei servizi di interesse generale che verranno previsti nella struttura.

Prescrizioni:

- la parziale o totale demolizione delle strutture esistenti ad eccezione della Torre che dovrà essere restaurata, con recupero delle volumetrie esistenti.
- **la realizzazione dello spazio a servizi attrezzato F.1.5.4bis secondo le indicazioni** ~~All’interno dell’area in proprietà in posizione accessibile e panoramica sarà reperita un’area destinata alla formazione di un punto panoramico attrezzato aperto all’uso pubblico e ad eventuali strutture di supporto da concordare in sede di Convenzione ;~~
- l’accesso al complesso potrà avvenire dalla strada della Vetta oppure dall’attuale accesso dalla strada Eremo;
- le aree a parcheggio pubblico dovranno essere reperite in area privata lungo la strada della Vetta e dismesse ad uso pubblico;
- l’area lungo la strada Eremo, in corrispondenza della partenza del percorso pedonale, dovrà essere dismessa al Comune che provvederà ad attrezzarla come punto di attestamento ed informazione turistica del Comune stesso;
- l’area boscata esistente sarà soggetta alle prescrizioni di cui all’art.17 comma 4 lettera c) delle presenti Norme .

Dati quantitativi e destinazioni d’uso:

- St: mq. 34700 circa
- V esistente: mc. 3600 circa
- V edificabile: mc. 1800
- Sc edificabile: mq. 500 relativi a fabbricati quali stalle e/o locali di servizio alle destinazioni d’uso ammesse
- Hf: minore o uguale a m. 6,00 alla gronda nel recupero delle volumetrie esistenti e del loro ampliamento m.3,5 alla gronda per il fabbricato destinato a stalle e/o locali di servizio
- Sf aree parcheggio privato interno minimo: mq 1000
- Sf aree a parcheggio pubblico minimo: mq. 1000 (ovvero circa 50 posti auto). **Le quote eventualmente non reperibili in sito potranno essere recuperate in altra area comunale su indicazioni dell’Amministrazione**
- attività socio- assistenziale, servizi ad esse relativi quali laboratori di didattica e attività agricola ecc.

.....
ambito n° 7 “Strada Chieri”

L’ambito è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla tav.P3a. Ricomprende l’area sub-

pianeggiante di poggio posta a sud-est del concentrico costituito interamente da aree libere intercluse in un'area già parzialmente edificata a destinazione residenziale e di servizio allo sport e tempo libero; il Piano dovrà prevedere tutti gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni:

- la realizzazione di una strada interna di servizio come indicata in tav. P3a;
- la realizzazione degli accessi privati alle nuove edificazioni da detta via;
- il mantenimento a verde privato inedificato di una fascia perimetrale della larghezza di m.20 verso la strada provinciale;
- la realizzazione di un camminamento pedonale in sede propria di collegamento tra l'area del PEC e i camminamenti esistenti lungo la via Circonvallazione a partire dall'incrocio con la strada Chieri, su sedime in parte afferente il PEC in parte messo a disposizione dall'Amministrazione.
- **la prosecuzione di detto camminamento pedonale in direzione Chieri, stesso lato strada, fino alla concorrenza della delimitazione delle aree urbane.**

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: ~~10560~~ **7912** mq circa
- V edificabile residenziale: mc. ~~3350~~ **2475**
- Sf a servizi: mq. ~~1680~~ **1241**
 - parcheggi mq. ~~550~~ **410**
 - spazi a verde attrezzato mq. ~~1130~~ **831**
- Sf infrastrutture : mq. ~~1000~~ **554**
- residenza.

ambito n° 8 “ San Pietro ”

L'ambito è soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla tav.P3a. Il piano è finalizzato al completamento di un'area già parzialmente edificata a destinazione residenziale e comprende anche una proprietà pubblica; dovrà comprendere tutti gli elaborati di cui all'art.39 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi compreso il progetto planivolumetrico e si attuerà secondo le modalità di cui all'art.43 della stessa legge.

Prescrizioni

- il dettaglio progettuale specifico da concordare in base alle indicazioni del Comune, per la sistemazione della piazza centrale, delle aree a parcheggio, dei relativi arredi e dei percorsi alberati, per i quali dovranno essere precisate le essenze da piantumare e le operazioni da effettuare;
- le tipologie previste: edifici unifamiliari a schiera o plurifamiliari ad appartamenti;
- per quanto riguarda il 50% delle unità abitative realizzate è previsto l'obbligo di Convenzione apposta ai sensi dell'art.49 comma 7 della L.R.56/77, con il Comune in base alle seguenti condizioni:
 - vendita delle singole unità in via prioritaria a residenti in Pecetto da almeno due anni alla data di approvazione da parte della Regione della presente Variante, con prezzo ridotto del 25% rispetto al valore base stabilito dalla Giunta Municipale, differenziato tra vani residenziali ed vani accessori,
 - utilizzo da parte di tali primi acquirenti come abitazione principale ed il divieto per questi di vendita o locazione per 10 anni, salvo gravi e documentati motivi da valutarsi da parte del Comune.

Dati quantitativi e destinazioni d'uso:

- St: mq. ~~7800~~ **4750**
- V edificabile: mc. ~~3000~~ **1200**
- Sf a servizi di interesse comune e/o destinati a sport e tempo libero: mq. ~~3500~~ **3200** di cui 1400

- esistenti
- residenza.

ambito n° 9 “sistema ambientale Rio Valle San Pietro”

L’ambito è soggetto a Piano Tecnico di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (PTOP) di cui all’art.47 della L.R.56/77 ed è visualizzato nelle tav. P2a e P3a. Ricomprende la fascia di pertinenza ambientale propria del Rio di Valle San Pietro e le aree per servizi ad essa connesse o connettibili. Il Piano potrà essere progettato per sottoambiti definiti dall’Amministrazione. E’ destinato alla formazione di un vero e proprio sistema di aree verdi attrezzate e non, aree destinate alle attività sportive e scolastiche, parcheggi e delle relative connessioni costituite da percorsi pedonali e ciclabili aventi anche la funzione di collegamento con gli abitati circostanti. Il Piano dovrà prevedere un cosiddetto “percorso vita” e localizzare 1-2 piccoli chioschi per il ristoro.

Dati quantitativi e destinazioni d’uso:

- St: mq. ~~444.000~~ **108.800** circa
- St per aree attrezzate per la sosta e la percorrenza, ricomprese nelle aree di riqualificazione ambientale della fascia del rio,(tipo F.1.1. e F.1.6.1. e F.1.5) mq . ~~62.530~~ **64.330**
- Sf aree destinate all’istruzione (tipo F.1.4) mq. 23.950
- Sf aree destinate ad attrezzature sportive e tempo libero (tipo F.1.2) mq.17.450
- Sf aree destinate a parcheggio(tipo F.1.3) mq. 3770
- Sf infrastrutture esistenti mq 3300
- Servizi pubblici :istruzione, sport e tempo libero, verde attrezzato e non, parcheggi ad essi relazionati.

.....

5) I titoli abilitativi per la nuova edificazione, nei casi in cui sono previste opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra gli operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono subordinate alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi ai sensi dell’art.49 comma 5 L.R.56/77. Le aree per servizi previste potranno subire modificazioni planimetriche e/o essere monetizzate in relazione alle motivate esigenze dell’Amministrazione e/o in base alla rilevata situazione dei diversi siti. I perimetri individuati potranno subire modesti adeguamenti planimetrici, sulla base del preventivo parere della Commissione Edilizia, in coerenza con l’effettivo assetto proprietario dei lotti o in relazione a inderogabili problemi progettuali emersi dal rilievo del sito. Tali permessi di costruire convenzionati sono identificati con lettere sulla tavola P3a di Piano e sono i seguenti (le lettere assenti dal seguente elenco identificano nelle tavole grafiche i permessi di costruire senza convenzione normati al precedente art.15 c.2).

- lett.B

- V edificabile 775 mc;
- Sf a parcheggio/viabilità 250 mq da realizzare lungo la strada privata che si stacca dalla Strada Rosero;
- realizzazione di impianto di raccolta acque meteoriche e superficiali relative alla parte a monte del lotto, da prevedere parallelo alla succitata strada privata e previa definizione di progetto in sede di Convenzione.

- lett. D

- V edificabile 750 mc;
- Sf a parcheggio alberato 550 mq da connettere funzionalmente con l’esistente parcheggio ad est del lotto, previa definizione di progetto in sede di Convenzione.

- lett. E
 - V edificabile 1250 mc;
 - Sf a verde attrezzato 850 mq da connettere con il sistema di aree a verde e con i percorsi dell'ambito 11 relativo al sistema ambientale del Rio Valle San Pietro, previa definizione di progetto in sede di Convenzione.
- lett.F
 - V edificabile 900 mc;
 - Sf a parcheggio 540 mq a parcheggi alberato, previa definizione di progetto in sede di Convenzione.
- lett. I
 - V edificabile 750 mc;
 - Sf a servizi 750 mq di cui almeno 250 in fregio alla strada di Valle San Pietro a parcheggio e 500 mq per aree a verde da connettersi al progetto di sistemazione dell'ambito 9 "sistema ambientale Rio Valle San Pietro"
- lett. L
 - V edificabile 500 mc;
 - è previsto l'allargamento della strada che costeggia la proprietà ad est, come da tavola P3a di Piano, previa definizione del progetto in sede di convenzione.
- ~~-lett. M

 - ~~V edificabile 500 mc;~~
 - ~~è previsto l'allargamento della strada che costeggia la proprietà ad ovest, e la realizzazione di uno spazio di manovra in testa alla strada stessa, come da tavola P3a di Piano, previa definizione del progetto in sede di convenzione.~~~~
- lett. N
 - V edificabile. mc ~~1400~~ **1050**;
 - Sf a parcheggio mq. 300, previa definizione di progetto in sede di Convenzione, e infrastruttura viaria interna di servizio come indicata nella tav. P3a;
 - è prevista la tipologia a schiera disposta perpendicolarmente alla strada provinciale.
- lett. O
 - V edificabile mc 700
 - Sf a parcheggio 400 mq in fregio alla strada Ribore
 - obbligo di accesso all'area dalla strada Ribore
- lett.P
 - V edificabile mc 700
 - Sf a parcheggio 500 mq in fregio alla via Circonvallazione

ART. 25 – AREE SOGGETTE A VINCOLI TERRITORIALI

1) L'utilizzazione e la gestione delle aree soggette a vincolo e delle aree interessate delle fasce di rispetto la cui edificabilità è nulla o limitata, di cui all'elenco seguente, viene disciplinata al dettaglio nei seguenti commi:

- aree soggette al vincolo paesaggistico ex art 136 *c.1 lett d)* Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (*ex-L.1497/39, DM 23 agosto 1966*)
- aree soggette al vincolo paesaggistico ex *art. 142 lett. c)* Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (*ex-L.431/85 fasce fluviali*)
- aree soggette al vincolo paesaggistico ex *art.136 c.1 lett.c) d)* Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" ~~n. 136 e 157 c.1 lett f bis~~ (*DM 1 agosto 1985 24/9/1984 Galassini² recuperati dall'art.1 quinquies della L.431/85*)
- Beni immobili che presentano interesse archeologico di cui all'art.10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (*ex L.1089/39*)
- Zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.~~136~~ *142 c.1 lett.m)* del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (*ex L.431/85*)
- aree di interesse archeologico
- aree soggette a vincolo idrogeologico ~~ex~~ L.R 45/89
- fascia di rispetto del cimitero
- fascia di rispetto di acquedotto e depuratore
- fascia di rispetto dell'Aeronautica Militare.

L'utilizzazione è articolata in relazione alla tipologia del vincolo o della fascia di rispetto ed alla destinazione d'uso delle aree e degli edifici interessati.

2) aree soggette al vincolo paesaggistico ex art 136 *c.1 lett d)* del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", che interessano la fascia di 300 m per lato relativa alla strada Superga-Maddalena detta "Panoramica" e rappresentano beni culturali ai sensi dell'art.24 comma 1 punto 3) della L.R.56/77. Ogni intervento relativo alle aree o agli immobili è soggetto ad **autorizzazione ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore**. ~~da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art.10 della L.R.20/89 ad eccezione degli interventi che non richiedono autorizzazione di cui all'art.12 della L.R.20/89 e degli interventi sub delegati al Comune di cui all'art.13 della stessa legge.~~

3) aree soggette al vincolo ex art.142 *c.1 lett. c)* del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", che interessano le sponde dei Rii Vaiors, Valle San Pietro e Sauglio (m.150 dalle sponde o piedi degli argini) costituenti acque pubbliche come da tavola P2a. Ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione **ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore** ~~da parte della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.10 della L.R.20/89 ad eccezione degli interventi che non richiedono autorizzazione di cui all'art.12 della L.R.20/89 e degli interventi sub delegati al Comune di cui all'art.13 della stessa legge.~~

4) aree soggette al vincolo paesaggistico ex art 136 ~~e 157~~ c.1 ~~lett. bis~~ **lett.c) d)** del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", ~~recuperati dall'art.1 quinquies della L.431/85~~, che interessano l'area ricadente nel Galassino della "Collina di Torino", che sarà oggetto, in base alle L.R 56/77 (art.8 quinquies,) L.R.20/89 (art.4) ~~e L.431/85 (art.1 bis)~~ di Piano Paesistico di competenza regionale. Ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione **ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore. da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte.** Si precisa che nel caso di compresenza di detto vincolo con quello di cui ai precedenti commi 2 e 3 l'autorizzazione viene rilasciata dai competenti organi regionali.

5) beni immobili che presentano interesse archeologico di cui all'art.10 del del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.1089/39) sono soggette a vincolo specifico ~~ex art.5 della suddetta legge~~. Tutti gli interventi sono subordinati a preventivo parere positivo della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

6) zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142 **c.1 lett.m)** del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (ex L.431/85): ogni intervento relativo alle aree ed agli immobili è soggetto ad autorizzazione **ai sensi delle normative nazionali e regionali in vigore. da parte della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.10 della L.R.20/89.**

.....