

VARIANTE PARZIALE N. 5

ELABORATO

SCHEDE DI ZONA

3

Gennaio 2020

Progetto urbanistico
arch. Oscar Rostagno

Valutazione Ambientale Strategica
arch. Giovanni Alifredi

Responsabile del procedimeto e
del servizio E.P. e Urbanistica
geom. Marco Bounous

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTO DEFINITIVO

NOTE AL DOCUMENTO DELLA VARIANTE PARZIALE 5 – SCHEDE DI ZONA ELABORATO NUMERO 3

Le schede normative di zona delle aree IR1, ZR1, ZN2, ZS9, ZN1, BB11, SPI3, E2, BA7 del Piano Regolatore vigente del comune di San Germano Chisone, sono sostituite dalle schede che seguono con la stessa denominazione di zona. Inoltre è aggiunta la scheda della zona ZC13, nuova area introdotta dalla variante parziale 5.

Le modifiche alle schede sono evidenziate con il colore del carattere rosso, sottolineato nel caso di aggiunte, barrato nel caso di eliminazioni.

comune di S. GERMANO CHISONE

zona IR1 Concentrico

destinazione
superficie territoriale mq ~~12632~~ **8332** produttiva

indici urbanistici

indice fondiario 0,20 mc/mq max 500 mc
indice territoriale

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra	8,5 mt, 2 p.f.t.	art. 21 N. di A.
rapporto di copertura	50%	art. 11.5, 21 N. di A.
distanza dai confni	5 mt min	art. 21 N. di A.
distanza dalle strade	10 mt min	art. 21 N. di A.
confrontanza		art. 21 N. di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona per impianti produttivi, vale la normativa di cui all'art. 21 delle N. di A. ed all'art. 26 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

Ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento, ampliamento, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.), nuovo impianto.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione (art. 21 N. di A.).

con piano particolareggiato

norme specifiche

Altre destinazioni proprie delle zone IC sono consentite sia mediante il recupero delle strutture esistenti, sia mediante interventi fino alla demolizione e ricostruzione (con un rapporto di copertura pari al 35%), esclusivamente con strumento urbanistico esecutivo, che dovrà prevedere il reperimento delle necessarie aree a servizi, eventualmente anche in zone esterne all'area di intervento.

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scce da Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II, IIIb3.

Cronoprogramma degli interventi per le aree in Classe IIIb : si deve prendere il controllo periodico degli alvei del Ccisono e del Risagliardo e delle relative difese spondali. Per l'edificato in sponda del Risagliardo un controllo periodico delle sezioni di deflusso da fare almeno ogni 5 anni e comunque dopo ogni evento meteorico gravoso.

comune di S. GERMANO CHISONE

zona ZR1 ex Widemann

destinazione mista
superficie territoriale mq ~~17100~~-21400

indici urbanistici
indice fondiario esistente
indice territoriale esistente

indici edilizi
altezza max /piani fuori terra esistenti
rapporto di copertura 40%
distanza dai confini 5 mt
distanza dalle strade 10 mt
confrontanza min 10 mt, rapporto 1/1

norme generali
ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona di recupero, vale la normativa di cui all'art. 17 delle N. di A. ed all'art. 43 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

Sugli edifici esistenti ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

con strumento urbanistico esecutivo

Nelle parti incluse nell'ambito B, evidenziato in cartografia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.

con piano particolareggiato

norme specifiche

All'interno dell'ambito A, destinato a residenza e commercio per una volumetria complessiva di 7291 mc, gli interventi sugli edifici esistenti devono garantire la conservazione degli elementi di pregio (volte in mattoni a vista, elementi di facciata, ecc.); l'accesso dovrà avvenire dal lato Est utilizzando il passaggio esistente; è prescritto il rispetto dell'art. 21 della L.R.56/77 e s.m. e i., comma 1. p.to 3) per le attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali.

In caso di strumento urbanistico esecutivo, esteso all'ambito B, a seguito della demolizione degli edifici esistenti potranno essere realizzati 3300 mq di superficie coperta per artigianato di servizio o comunque non nocivo e molesto; dovrà essere realizzata una superficie minima di 2200 mq a spazi pubblici.

~~L'edificazione della parte ricadente all'interno della fascia di rispetto è subordinata alla verifica da parte del Comune delle condizioni prescritte dal D.C.M. 4/2/77 relativamente alla presenza del depuratore (SPI4) per quanto concerne i necessari accorgimenti di protezione.~~

All'interno dei comparti "A", "B" e "C" sono ammesse destinazioni di artigianato, di commercio e di somministrazione di cibi e bevande (bar, ristoranti).

Gli interventi edilizi sui fabbricati storici appartenenti al complesso del Cottonificio Widemann devono mantenere i caratteri insediativi e testimoniali e salvaguardare gli elementi di pregio.

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II, IIIa, IIIa1.

comune di S. GERMANO CHISONE **zona ZN2 Azzari**

destinazione residenziale
superficie territoriale mq ~~20458~~ 10020

indici urbanistici

indice fondiario	0,8 mc/mq	art. 11.2 N. di A.
indice territoriale	0,6 mc/mq	art. 11.1 N. di A.

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra	8,5 mt, 2p.f.t.	art. 18 N.di A.
rapporto di copertura	30%	art. 11.5 N. di A.
distanza dai confini	5 mt min	art. 18 N.di A.
distanza dalle strade	6 mt min	art. 18 N.di A.
confrontanza		art. 18 N.di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona di nuovo impianto, vale la normativa di cui all'art. 18 delle N. di A.

con intervento diretto

Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro filologico e conservativo, incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto.

con piano particolareggiato

norme specifiche

Possono essere considerati non più di due ambiti soggetti a P.E.C.

Lo S.U.E., contestualmente alla realizzazione del primo intervento edificatorio, dovrà prevedere idonea accessibilità ai lotti, anche nelle zone sterne al perimetro di zona. I servizi non utilmente reperibili all'interno dello S.U.E., pari complessivamente a mq ~~3600~~ 1800 per parco, gioco, sport e parcheggio, devono essere reperiti e realizzati, in quantità proporzionali alla dimensione degli interventi, in altre aree vincolate a spazio pubblico, in accordo con l'Amministrazione Comunale. Il progetto planivolumetrico allegato allo S.U.E. dovrà indicare in particolare una disposizione ed un orientamento prevalente degli edifici tale da seguire l'andamento delle isoipse, da osservare anche per l'orientamento dei colmi dei tetti.

E' ammissibile la rotazione delle falde per la realizzazione di opere per il rispetto energetico in presenza di specifico progetto.

La tipologia degli edifici dovrà essere caratterizzata da uniformità architettonica, specie per quanto concerne forma e materiali delle coperture, rivestimenti esterni, colori e serramenti esterni.

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II, IIIa.

comune di S. GERMANO CHISONE zona ZS9 Blanc

destinazione residenziale
superficie territoriale mq ~~19960~~ 18.348

indici urbanistici

indice fondiario 0,4 mc/mq

indice territoriale 0,3 mc/mq

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra

art. 16 N.di A.

rapporto di copertura

art. 16 N.di A.

distanza dai confini

art. 16 N.di A.

distanza dalle strade

art. 16 N.di A.

confrontanza

norme generali
ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona satura, vale la normativa di cui all'art. 16 delle N. di A.

con intervento diretto

Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro filologico e conservativo, incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica.

con piano particolareggiato

norme specifiche

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II, IIIa, IIIa1.

comune di S. GERMANO CHISONE zona ZC13 Blanc

destinazione residenziale
superficie territoriale mq 2.165

indici urbanistici indice fondiario 0,4 mc/mq art. 11.2 N. di A.

indice territoriale 0,3 mc/mq art. 11.1 N. di A.

indici edilizi

<u>altezza max /piani fuori terra</u>	<u>8,5 mt, 2p.f.t.</u>	<u>art. 18 N.di A.</u>
<u>rapporto di copertura</u>	<u>30%</u>	<u>art. 11.5 N. di A.</u>
<u>distanza dai confini</u>	<u>5 mt min</u>	<u>art. 18 N.di A.</u>
<u>distanza dalle strade</u>	<u>6 mt min</u>	<u>art. 18 N.di A.</u>
<u>confrontanza</u>		<u>art. 18 N.di A.</u>

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona di completamento, vale la normativa di cui all'art. 18 delle N. di A.

con intervento diretto

Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, Ristrutturazione edilizia, incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione, Nuovo impianto.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica.

con piano particolareggiato

norme specifiche

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di interventi, coordinati con l'Amministrazione Comunale, di qualificazione, sistemazione e la rinaturalizzazione dell'area individuata alle particelle 657 del foglio 5 sez A. Per la realizzazione di aree verdi dovrà essere utilizzata vegetazione climacica. La presenza di eventuali materiali costituito da terre e rocce da scavo dovrà essere gestita nel rispetto delle normative di settore (D.lgs 152/2006 e s.m.i. e DPR 120/2017 e s.m.i)

comune di S. GERMANO CHISONE zona ZN1 Gondini

destinazione residenziale
superficie territoriale mq 4807

indici urbanistici	indice fondiario	0,7 mc/mq	art. 11.2 N. di A.
	indice territoriale	0,5 mc/mq	art. 11.1 N. di A.

indici edilizi	altezza max /piani fuori terra	8,5 mt, 2p.f.t.	art. 18 N.di A.
	rapporto di copertura	30%	art. 11.5 N. di A.
	distanza dai confini	5 mt min	art. 18 N.di A.
	distanza dalle strade	6 mt min	art. 18 N.di A.
	confrontanza		art. 18 N.di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' zona di nuovo impianto, vale la normativa di cui all'art. 18 delle N. di A.

con intervento diretto

Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro filologico e conservativo, incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto.

con piano particolareggiato

norme specifiche

Gli interventi di nuovo impianto sono soggetti a concessione convenzionata che preveda la realizzazione degli adeguati accessi all'area con sistemazione dell'attuale viabilità comunale in accordo con l'Amministrazione, tenuto conto delle necessità di miglioramento dell'accesso alla borgata Gondini inf (ZS10).

[La realizzazione del parcheggio previsto nella variante parziale n. 5, individuato alla particella nn. 230, 231 del foglio 5 sez A, dovrà prevedere idonea pavimentazione, al fine di garantirne la permeabilità; la realizzazione dello stesso è subordinato all'attuazione di parte dei interventi di qualificazione, sistemazione e la rinaturalizzazione dell'area individuata alle particelle n. 657 del fg. 5 sez A previsti dall'Amministrazione Comunale](#)

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II, IIIb4.

Cronoprogramma degli interventi per le aree in Classe IIIb : per tali aree comunque inedificabili, andranno controllate periodicamente (almeno ogni 5 anni) le condizioni di deflusso dei rii minori con asportazione dei sedimenti e della vegetazione ripale che riducono la sezione utile.

comune di S. GERMANO CHISONE	zona BB11 - BB11a Grisse
------------------------------	-----------------------------

destinazione residenziale
superficie territoriale mq 1441 + 922

indici urbanistici

indice fondiario	1,26 mc/mq
indice territoriale	1,05 mc/mq

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra	art. 25 N.di A.
rapporto di copertura	
distanza dai confini	art. 25 N.di A.
distanza dalle strade	art. 25 N.di A.
confrontanza	art. 25 N.di A.

norme generali ed ammissibilità

riferimenti normativi

E' borgata minore, vale la normativa di cui all'art. 25 delle N. di A.

con intervento diretto

Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro filologico e conservativo, incrementi di cubatura, demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia.

con strumento urbanistico esecutivo

Ristrutturazione urbanistica.

con piano particolareggiato

norme specifiche

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II.

comune di S. GERMANO CHISONE zona SPI3 Dep. Concentrico

destinazione spazio pubblico interc.
superficie territoriale mq ~~1297~~ 527

indici urbanistici

indice fondiario

indice territoriale

indici edilizi

altezza max /piani fuori terra

8,5 mt, 2p.f.t.

rapporto di copertura

50%

art. 19 N. di A.

distanza dai confini

5 mt

art. 19 N.di A.

distanza dalle strade

6 mt

art. 19 N.di A.

confrontanza

10 mt

norme generali

ed ammissibilità

referimenti normativi

E' spazio pubblico intercomunale, vale la normativa di cui all'art. 19 delle N. di A. ed all'art. 22 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

con strumento urbanistico esecutivo

con piano particolareggiato

norme specifiche

Sono ammesse attrezzature di interesse comune per impianti tecnologici.

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: IIIa.

comune di S. GERMANO CHISONE zona E2

destinazione agricola
superficie territoriale mq 3258431

indici urbanistici indice fondiario art. 23 N. di A.

indice territoriale art. 23 N. di A.

indici edilizi altezza max /piani fuori terra 8,5 mt, 2 p.f.t. art. 23 N. di A.
rapporto di copertura 30% art. 23 N. di A.
distanza dai confini 5 mt min art. 23 N. di A.
distanza dalle strade art. 23 N. di A.
confrontanza 20 mt min art. 23 N. di A.

norme generali ed ammissibilità

riserimenti normativi

E' zona agricola, vale la normativa di cui all'art. 23 delle N. di A. ed all'art. 25 della L.R. 56/77.

con intervento diretto

Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, aumenti di cubatura, ristrutturazione edilizia, restauri, risanamenti, nuove costruzioni, riutilizzo a fini residenziali di strutture rurali non più utilizzate.

con strumento urbanistico esecutivo

con piano particolareggiato

norme specifiche

Nelle parti comprese in salvaguardia ambientale valgono le norme di cui all'art. 24.1 delle N. di A.

[L'area individuata alla particella n. 657 del fg. 5 sez A \(ex depuratore\) è interessata da interventi di compensazione volti alla qualificazione, sistemazione e la rinaturalizzazione della stessa](#)

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A.

Cronoprogramma degli interventi per le aree in Classe IIIb :

- (nella zona a est e a ovest della BB19) a difesa dell'edificato posto in classe IIIb3 andrà eseguita una accurata raccolta delle acque di ruscellamento superficiale con scarico nei vicini impluvi.
- (nelle zone limitrofe alla BA8 e BB10) data la tipologia di condizionamenti gli interventi di riassetto a difesa dell'edificato posto in classe IIIb3, possono essere identificati in un drenaggio accurato delle acque di ruscellamento superficiale con allontanamento nel vicino impluvio.
- (nella zona a nord-est della BB28) in considerazione del condizionamento esistente gli interventi di riassetto a difesa dell'edificato posto in classe IIIb3, possono essere identificati in un drenaggio accurato delle acque di ruscellamento superficiale con allontanamento nel vicino impluvio.

comune di S. GERMANO CHISONE zona BA7 Garde inf.

destinazione residenziale
superficie territoriale mq 3336 3639

indici urbanistici indice fondiario 0,85 mc/mq
 indice territoriale 0,77 mc/mq

indici edilizi altezza max /piani fuori terra art. 25 N.di A.
 rapporto di copertura art. 25 N.di A.
 distanza dai confini art. 25 N.di A.
 distanza dalle strade art. 25 N.di A.
 confrontanza

norme generali ed ammissibilità

– riferimenti normativi

– E' borgata minore di valore storico ambientale, vale la normativa di cui all'art. 25 delle N. di A. ed all'art. 24 della L.R. 56/77.

– con intervento diretto

– Ordinaria e straordinaria manutenzione, mutamenti di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, risanamento, restauro filologico e conservativo, incrementi di cubatura, sostituzione edilizia.

– con strumento urbanistico esecutivo

– Demolizione e ricostruzione.

– con piano particolareggiato

– Ristrutturazione urbanistica.

norme specifiche

E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria, ed edilizia dei manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Per gli edifici compresi negli elenchi di cui alla L.n. 1947/1939 e n. 1089/1939 sono ammessi: manutenzione, restauro filologico e conservativo, risanamento conservativo. ~~Eventuali nuove costruzioni od ampliamenti a margine della porzione più orientale dell'abitato non dovranno interessare la porzione di versante compresa tra limite inferiore dell'edificato ed il tornante adiacente, in quanto caratterizzata da accentuata acclività (parere prot. n. 3828/P in data 25/3/2004 del Settore Progettazione Interventi Geologico-Tecnici e Sismico dell'ARPA Piemonte).~~

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art.15.9 delle N.di A. e nella relativa Scheda di Analisi delle previsioni urbanistiche.

La zona risulta interessata dalle seguenti classi di idoneità: II.