REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Comune di Montalto Dora

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G. approvato con deliberazione del Delibera CC n. 35 del 20 dicembre 2011
pubblicata sul B.U.R. del 19 gennaio 2012 n. 03

1^ VARIANTE PARZIALE

ai sensi del Comma 5 dell'Art. 17 L.R. n.56/1977

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDE AREE NORMATIVE RT e RN MODIFICATE

(Prg vigente e Prg variante)

TABULATO SCHEDE D'AREA

(estratto delle sole oggetto di modifica)

Progettista
Arch. Alberto Redolfi

Con
Arch. Luisa Chiea

Ufficio Tecnico, RUP
Geom. Marika Berattino

Gennaio 2022

AREA	RT	1	VIA IVREA	Classe geologica:	IIIa, IIIb2	Residenti 1997	0

		STATO DI FATTO	
1. Superficie territoriale : mq	24200	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0
2. Superficie coperta ....: mq	0	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0
3. Superficie pavimento: mq	0	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0
4. Volume fuori terra ....: mc	0		

		PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.	
8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	48	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	14520	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	14520	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	
12. Numero piani max fuori terra	2		

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi

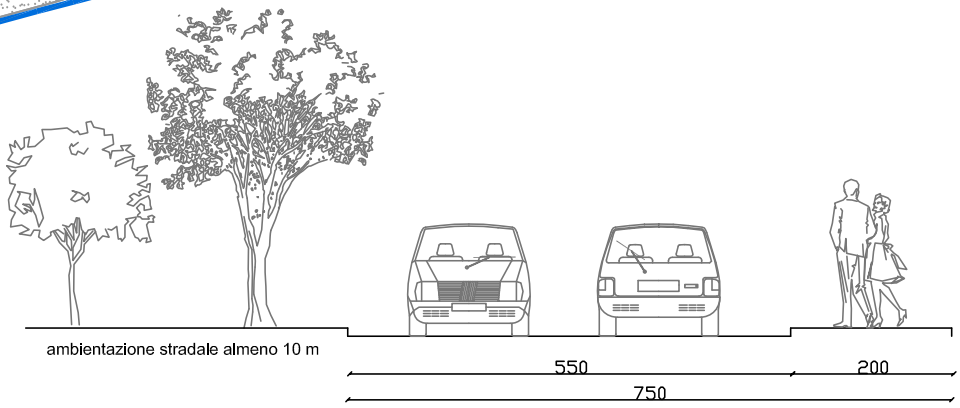
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST, REGOLAMENTAZIONE DEGLI USI (art. 16)
21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO scala 1:2.000, OBBLIG. STUDIO PAESISTICO-AMBIENTALE
22.	VIETATO PIANO INTERRATO O SEMINTERRATO, FASCIA C
23.	PEREQUAZIONE COME DA ART. 5 bis

concentrazione dell'edificazione privata

cessione pubblica per verde e servizi

cessione pubblica per viabilità stradale e ciclabile

SEZIONE B CON AMBIENTAZIONE | CARRABILE + MARCIAPIEDE



Condizioni prescrittive di impianto urbanistico

Studio di inserimento paesaggistico-ambientale = è obbligatoria la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative.

Superficie territoriale senza indice = la porzione di area sottoposta a vincolo idrogeologico di indeficabilità legato alla presenza della roggia del Mulino (15 m) è esclusa dal calcolo dell'edificabilità totale attribuita all'area.

IP Indice di permeabilità = 60 % della St

Viabilità pubblica = sono obbligatorie la viabilità di collegamento di gronda prevista ai margini merdionali dell'area, nonchè la viabilità di servizio alla scuola e all'unità terziaria da sud (evitando ingressi e uscite dalla Strada Statale N. 26)

Fascia di verde pubblico verso la roggia del Mulino = per la roggia del Mulino, che scorre sul lato orientale dell'area di intervento, le verifiche idrauliche identificano, in questo punto, una fascia di inedificabilità di 15 m per lato.
In questa posizione sarà prevista una fascia di ambientazione di almeno 15 m di carattere di verde pubblico attrezzato. L'area sarà inerbita e alberata con arbusti e alberi di specie autoctone di tipo igrofilo, verso la roggia e intorno all'area umida, e mesofilo nel resto del parco.

Cessione pubblica per ampliamento della scuola = sul lato orientale della scuola esistente (SI 3) sarà prevista una cessione pubblica di almeno 25 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto destinata ad un eventuale ampliamento della stessa.

Percorsi ciclo pedonali = la rete dei percorsi ciclo pedonali sarà strutturata a partire dalle due aste trasversali rispettivamente collocate a confine del lato nord dell'area e nella fascia pubblica verde centrale in corrispondenza dell'ingresso alla scuola, per consentire il collegamento tra la scuola e gli utenti del quartiere oltre la Statale con il parco pubblico collocato all'estremità orientale dell'area.

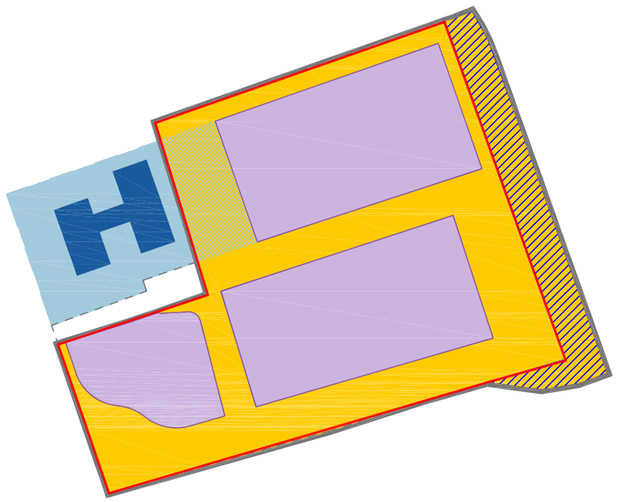
Parcheggi pubblici e privati = i parcheggi devono essere progettati e realizzati preferendo soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità dei suoli quali sterrati inerbiti e parcheggi su parto armato. Gli interventi devono inoltre esse accompagnati da azioni di ambientazioni e mitigazione quali la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone disposte a macchia o a filari.

Fascia di ambientazione stradale = tra la strada di gronda, prevista sul lato sud dell'area di intervento, e gli insediamenti residenziali sarà prevista una fascia di ambientazione di almeno 10 m, caratterizzata da inerbimento del suolo e vegetazione mista arborea ed arbustiva di tipo autoctono.

Unità edilizie residenziali = le unità edilizie residenziali saranno al massimo di 2 piani fuori terra. Le coperture degli edifici dovranno essere a doppia falda con orientamento nord–sud in accordo con la tipologia prevalente dell'edificato che precede l'area provenendo da sud, ed al tempo stesso ricorrente nell'edificato più compatto che rappresenta l'odierno margine meridionale dell'abitato montaltese. A ciò deve coniugarsi una disposizione delle unità edilizie che deve evitare sequenze rettilinee di edifici e strade per l'intera profondità del lotto, al fine di preservare il più possibile l'identità paesaggistica e la vista delle colline dei laghi morenici.

Viabilità secondaria = il disegno della viabilità secondaria di servizio ai comparti residenziali sarà guidato dai criteri di viabilità lenta e di condivisione degli spazi tra le diverse utenze (vetture, biciclette, pedoni). Sarà previsto un collegamento protetto tra questo tipo di viabilità e il percorso pedonale posizionato al confine settentrionale dell'area di intervento.

Unità edilizia terziaria = nel caso di realizzazione del blocco edilizio con possibile destinazione terziaria/commerciale, esso andrà posizionato lungo la Statale 26 e disposto con una giacitura est-ovest, tale da non limitare la vista verso le colline. Non dovranno esserci ingressi e uscite direttamente sulla Statale SS 26.



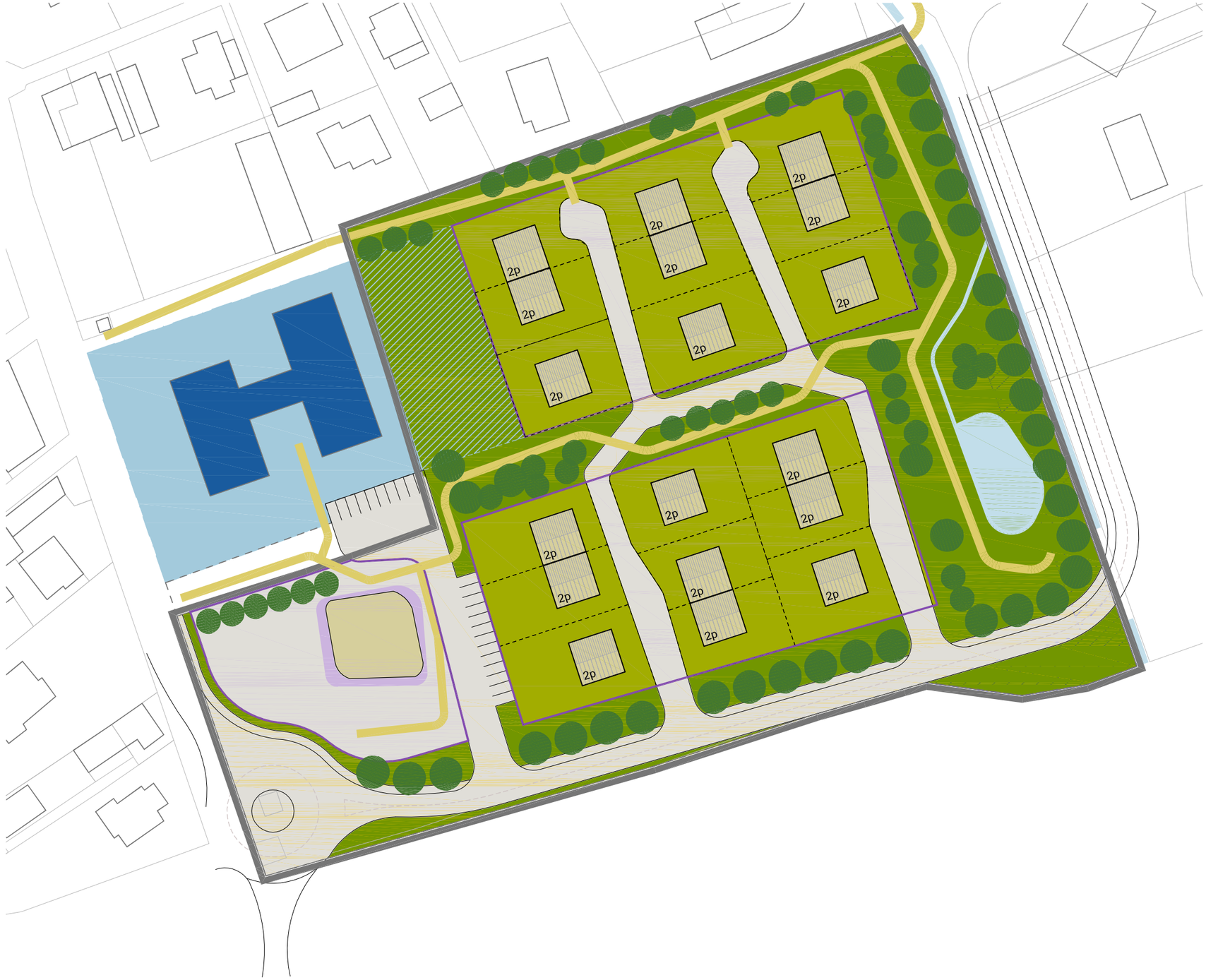
ST totale
ST per indice territoriale
ST priva di indice territoriale
VP cessione pubblica
cessione per ampliamento scuola
SF superficie fondiaria privata

ST totale = 26.954 mq
ST per indice = 24.200 mq
ST priva di indice = 2.754 mq
UT = 0.6 mc/ mq

VP= 13.662 mq > 13.477 mq (50% della St)
SF= 13.292 mq < 13.477 mq (50% della St)

VOL. tot = 24.200 X 0.6 =14.520 mc
Sul commerciale = (10% 14.520)/4 mq = 363 mq
Sul residenziale = (90% 14.520)/3 mq = 4.356 mq

Proposta 18 blocchi da 11x11 su 2 piani
Residenza: 11x11x2x18 = 3.456 mq
Commercio: 400 mq



RT 1 SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

AREA	RT	2	VIA AOSTA	Classe geologica:	IIIb2	Residenti 1997	0

1. Superficie territoriale : mq	41722
2. Superficie coperta ....: mq	121
3. Superficie pavimento: mq	
4. Volume fuori terra ....: mc	

STATO DI FATTO

5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,003
6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	
7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	42
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	25033
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	25033
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5
12. Numero piani max fuori terra	2

PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.

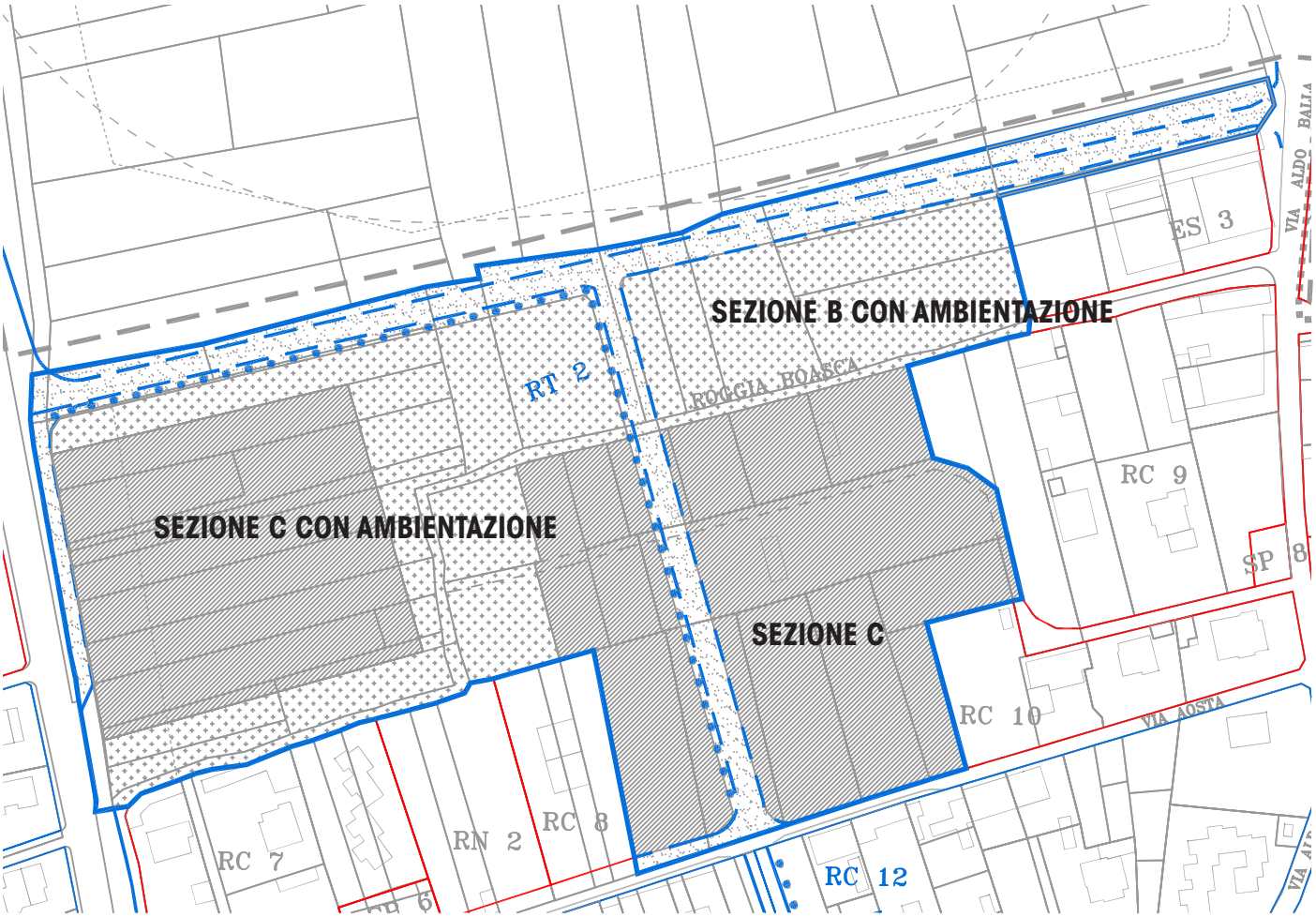
13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
19. Complementare (B)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST
21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO scala 1: 2.000, OBBLIG. STUDIO PAESISTICO-AMBIENTALE
22.	REGOLAMENTAZIONE DEGLI USI (art. 16 e art. 11)
23.	PER IIB PIANO INTER. LEGATO AL COLLAUDO OPERE

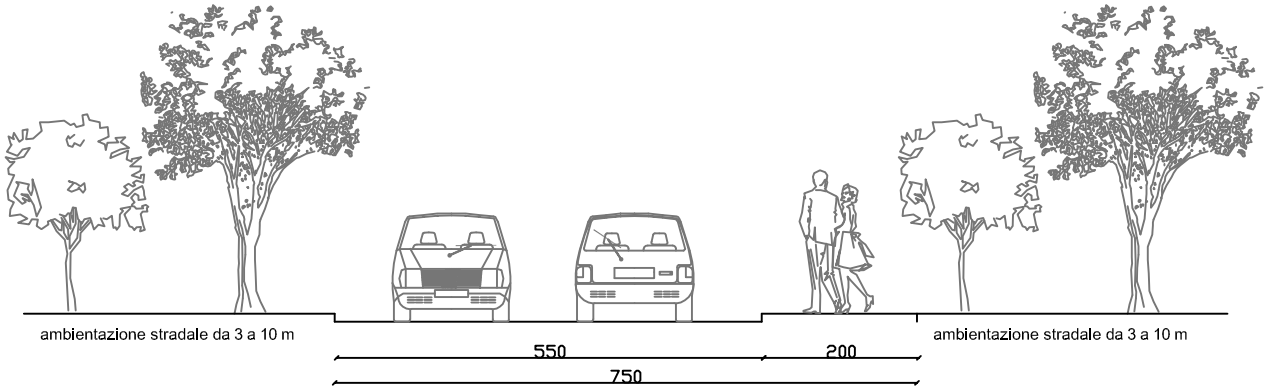


concentrazione dell'edificazione privata

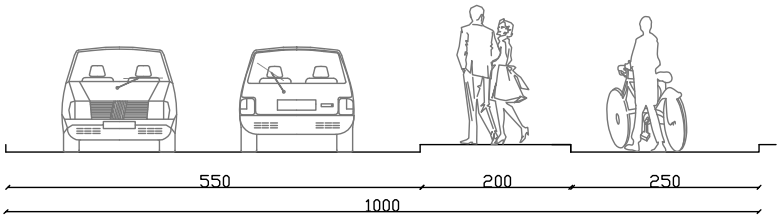
cessione pubblica per verde e servizi

cessione pubblica per viabilità stradale e ciclabile

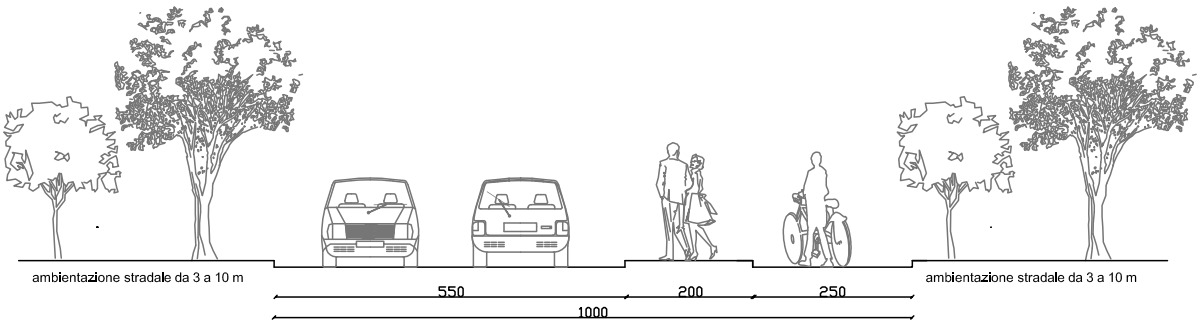
SEZIONE B CON AMBIENTAZIONE | CARRABILE + MARCIAPIEDE



SEZIONE C | CARRABILE + MARCIAPIEDE + CICLABILE



SEZIONE C CON AMBIENTAZIONE | CARRABILE + MARCIAPIEDE + CICLABILE + ALBERATA



Condizioni prescrittive di impianto urbanistico

Studio di inserimento paesaggistico-ambientale = è obbligatoria la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative.

IP Indice di permeabilità = 60 % della St (40% della St nel caso di intervento della sola porzione terziaria)

Viabilità pubblica = il disegno della viabilità di collegamento trasversale tra la Strada Statale N. 26 e via Balla, prevista ai margini settentrionali dell'area e di quella di connessione longitudinale con via Aosta, prevista al centro dell'area di intervento in corrispondenza della nuova viabilità prevista nell'area normativa RC 86, è obbligatorio.

Il verde pubblico = il disegno del verde pubblico deve essere concentrato soprattutto sul lato settentrionale dell'area di intervento per mitigare l'impatto dei nuovi insediamenti e della strada sui territori agricoli oggetto di vincolo SIC; una quota parte dovrà invece localizzarsi nella zona tra l'insediamento terziario/commerciale e quello di tipo residenziale (esistente e previsto) per creare una zona cuscinetto di separazione tra i due tipi di insediamento, ciò anche con riferimento agli obblighi della regolamentazione acustica ed alle fascie di rispetto del tracciato della roggia che interessa l'area. Infatti, lungo la Roggia Boasca, che si snoda trasversalmente da sud-ovest a nord-est lungo tutta l'area di intervento, sarà prevista una fascia di ambientazione di carattere pubblico con ampiezza variabile, ma comunque non inferiore a 10 m, caratterizzata da vegetazione di tipo arboreo e arbustivo.

Percorsi ciclo pedonali = la rete dei percorsi pedonali si struttura a partire dalle due aste viarie principali, trasversale e longitudinale, per collegarsi alla rete ciclabile urbana prevista dalla Variante. Esiste poi una rete di percorsi secondari, di tipo prevalentemente pedonale, che si snoda lungo la fascia di verde pubblico prevista a ridosso della roggia Boasca.

Parcheggi pubblici e privati = i parcheggi devono essere progettati e realizzati preferendo soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità dei suoli quali sterrati inerbiti e parcheggi su parto armato. Gli interventi devono inoltre esse accompagnati da azioni di ambientazioni e mitigazione quali la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone disposte a macchia o a filari.

Fascia di ambientazione stradale = la strada di collegamento trasversale tra la SS 26 e via Balla deve avere una fascia di ambientazione, sia lungo il lato rivolto verso gli insediamenti sia lungo il lato verso il territorio agricolo con vincolo di SIC, di profondità variabile, ma comunque non inferiore a 3 m. La fascia di ambientazione sarà caratterizzata da inerbimento del suolo e vegetazione mista arborea ed arbustiva di tipo autoctono.

Viabilità secondaria = il disegno della viabilità secondaria di servizio ai comparti residenziali sarà guidato dai criteri di viabilità lenta e di condivisione degli spazi tra le diverse utenze (vetture, biciclette, pedoni).

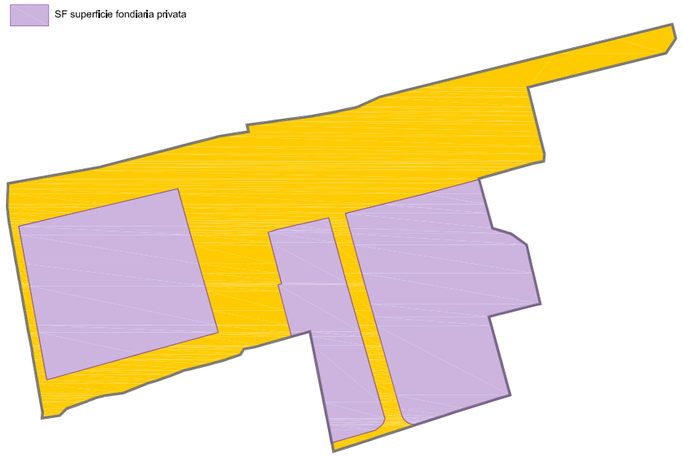
Unità edilizie residenziali = le unità edilizie residenziali saranno al massimo di 2 piani fuori terra. Le coperture degli edifici dovranno essere prevalentemente a doppia falda con orientamento nord–sud in accordo con la tipologia prevalente dell'edificato meno recente che rappresenta l'odierno margine settentrionale dell'abitato montaltese. Ciò al fine di preservare il più possibile l'identità paesaggistica e la percezione visiva in ingresso da nord del paese, dove in solo sguardo si colgono il bordo abitato, i rilievi collinari e il Castello.

Unità edilizia terziario/commerciale = il blocco edilizio con possibile destinazione terziario/commerciale sarà posizionato lungo la Statale 26 e disposto con una giacitura tale da non limitare la vista verso le colline, in particolare - per quanto possibile - arretrandolo dal rettifilo stradale ed evitando forme planimetriche eccessivamente compatte.

ST totale

VP cessione pubblica

SF superficie fondiaria privata



ST = 41.720 mq

VP = 20.800 mq = 20.860 mq (50% della St)

SF = 20.920 mq = 20.860 mq (50% della St)

UT = 0.6 mc/mq

Volume totale = (41.720x0.6) = 25.032 mc
Sul totale residenziale = (41.720x0.6x50%)/3 = 4.172 mq
Sul totale commerciale =(41.720x0.6x50%)/4,5 = 2.781 mq

Proposta 20 blocchi da 11x11 su 2 piani
Residenza: 11x11x2x20 = 4.840 mq > 4.172 mq
Commercio: 2.100 mq < 2.781 mq

RT 2 SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

AREA	RT	1	VIA IVREA	Classe geologica:	IIIa, IIIb2	Residenti 1997	0

1. Superficie territoriale : mq	24200
2. Superficie coperta ....: mq	0
3. Superficie pavimento: mq	0
4. Volume fuori terra ....: mc	0

STATO DI FATTO

5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0
6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0
7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	48
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	14520
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	14520
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5
12. Numero piani max fuori terra	2

PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.

13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
19. Complementare (B)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

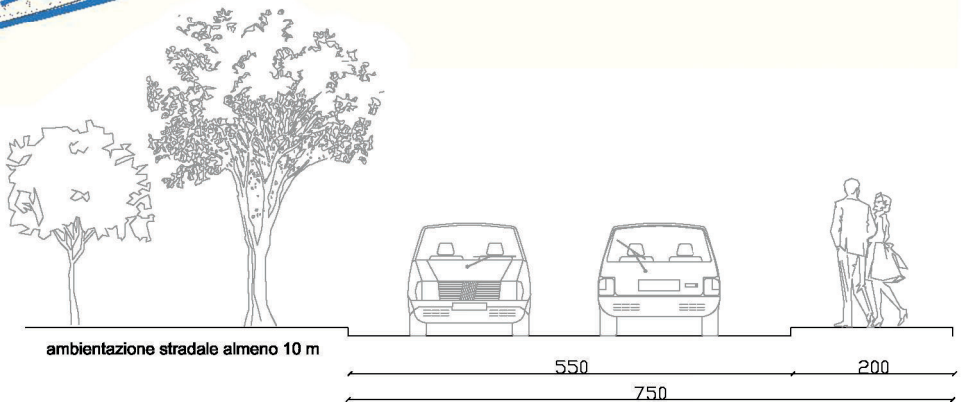
20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST, REGOLAMENTAZIONE DEGLI USI (art. 16)
21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO scala 1:2.000, OBBLIG. STUDIO PAESISTICO-AMBIENTALE
22.	VIETATO PIANO INTERRATO O SEMINTERRATO, FASCIA C
23.	PEREQUAZIONE COME DA ART. 5 bis

concentrazione dell'edificazione privata

cessione pubblica per verde e servizi

cessione pubblica per viabilità stradale e ciclabile

SEZIONE B CON AMBIENTAZIONE | CARRABILE + MARCIAPIEDE



Condizioni prescrittive di impianto urbanistico

Studio di inserimento paesaggistico-ambientale = è obbligatoria la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative.

Superficie territoriale senza indice = la porzione di area sottoposta a vincolo idrogeologico di indeficabilità legato alla presenza della roggia del Mulino (15 m) è esclusa dal calcolo dell'edificabilità totale attribuita all'area.

IP Indice di permeabilità = 60 % della St

Viabilità pubblica = sono obbligatorie la viabilità di collegamento di gronda prevista ai margini merdionali dell'area, nonchè la viabilità di servizio alla scuola e all'unità terziaria da sud (evitando ingressi e uscite dalla Strada Statale N. 26)

Fascia di verde pubblico verso la roggia del Mulino = per la roggia del Mulino, che scorre sul lato orientale dell'area di intervento, le verifiche idrauliche identificano, in questo punto, una fascia di inedificabilità di 15 m per lato.
In questa posizione sarà prevista una fascia di ambientazione di almeno 15 m di carattere di verde pubblico attrezzato. L'area sarà inerbita e alberata con arbusti e alberi di specie autoctone di tipo igrofilo, verso la roggia e intorno all'area umida, e mesofilo nel resto del parco.

Cessione pubblica per ampliamento della scuola = sul lato orientale della scuola esistente (SI 3) sarà prevista una cessione pubblica di almeno 25 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto destinata ad un eventuale ampliamento della stessa.

Percorsi ciclo pedonali = la rete dei percorsi ciclo pedonali sarà strutturata a partire dalle due aste trasversali rispettivamente collocate a confine del lato nord dell'area e nella fascia pubblica verde centrale in corrispondenza dell'ingresso alla scuola, per consentire il collegamento tra la scuola e gli utenti del quartiere oltre la Statale con il parco pubblico collocato all'estremità orientale dell'area.

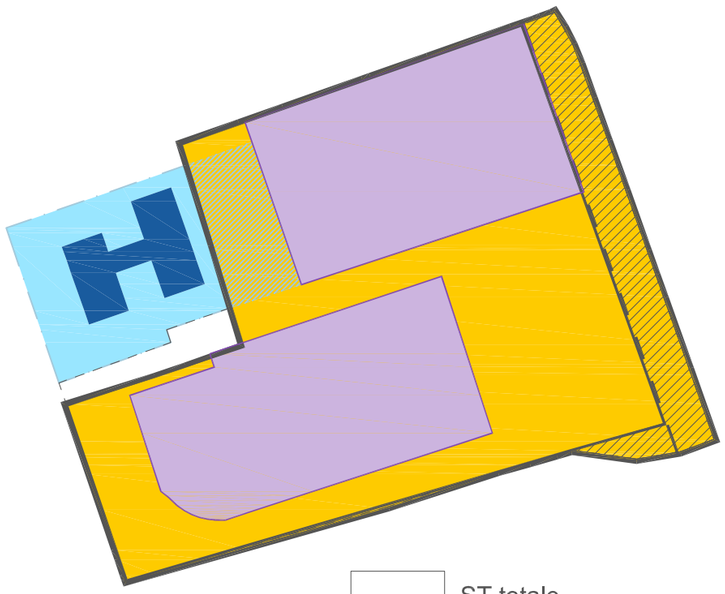
Parcheggi pubblici e privati = i parcheggi devono essere progettati e realizzati preferendo soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità dei suoli quali sterrati inerbiti e parcheggi su parto armato. Gli interventi devono inoltre esse accompagnati da azioni di ambientazioni e mitigazione quali la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone disposte a macchia o a filari.

Fascia di ambientazione stradale = tra la strada di gronda, prevista sul lato sud dell'area di intervento, e gli insediamenti residenziali sarà prevista una fascia di ambientazione di almeno 10 m, caratterizzata da inerbimento del suolo e vegetazione mista arborea ed arbustiva di tipo autoctono.

Unità edilizie residenziali = le unità edilizie residenziali saranno al massimo di 2 piani fuori terra. Le coperture degli edifici dovranno essere a doppia falda con orientamento nord–sud in accordo con la tipologia prevalente dell'edificato che precede l'area provenendo da sud, ed al tempo stesso ricorrente nell'edificato più compatto che rappresenta l'odierno margine meridionale dell'abitato montaltese. A ciò deve coniugarsi una disposizione delle unità edilizie che deve evitare sequenze rettilinee di edifici e strade per l'intera profondità del lotto, al fine di preservare il più possibile l'identità paesaggistica e la vista delle colline dei laghi morenici.

Viabilità secondaria = il disegno della viabilità secondaria di servizio ai comparti residenziali sarà guidato dai criteri di viabilità lenta e di condivisione degli spazi tra le diverse utenze (vetture, biciclette, pedoni). Sarà previsto un collegamento protetto tra questo tipo di viabilità e il percorso pedonale posizionato al confine settentrionale dell'area di intervento.

Unità edilizia terziaria = nel caso di realizzazione del blocco edilizio con possibile destinazione terziaria/commerciale, esso andrà posizionato lungo la Statale 26 e disposto con una giacitura est-ovest, tale da non limitare la vista verso le colline. Non dovranno esserci ingressi e uscite direttamente sulla Statale SS 26.



ST totale

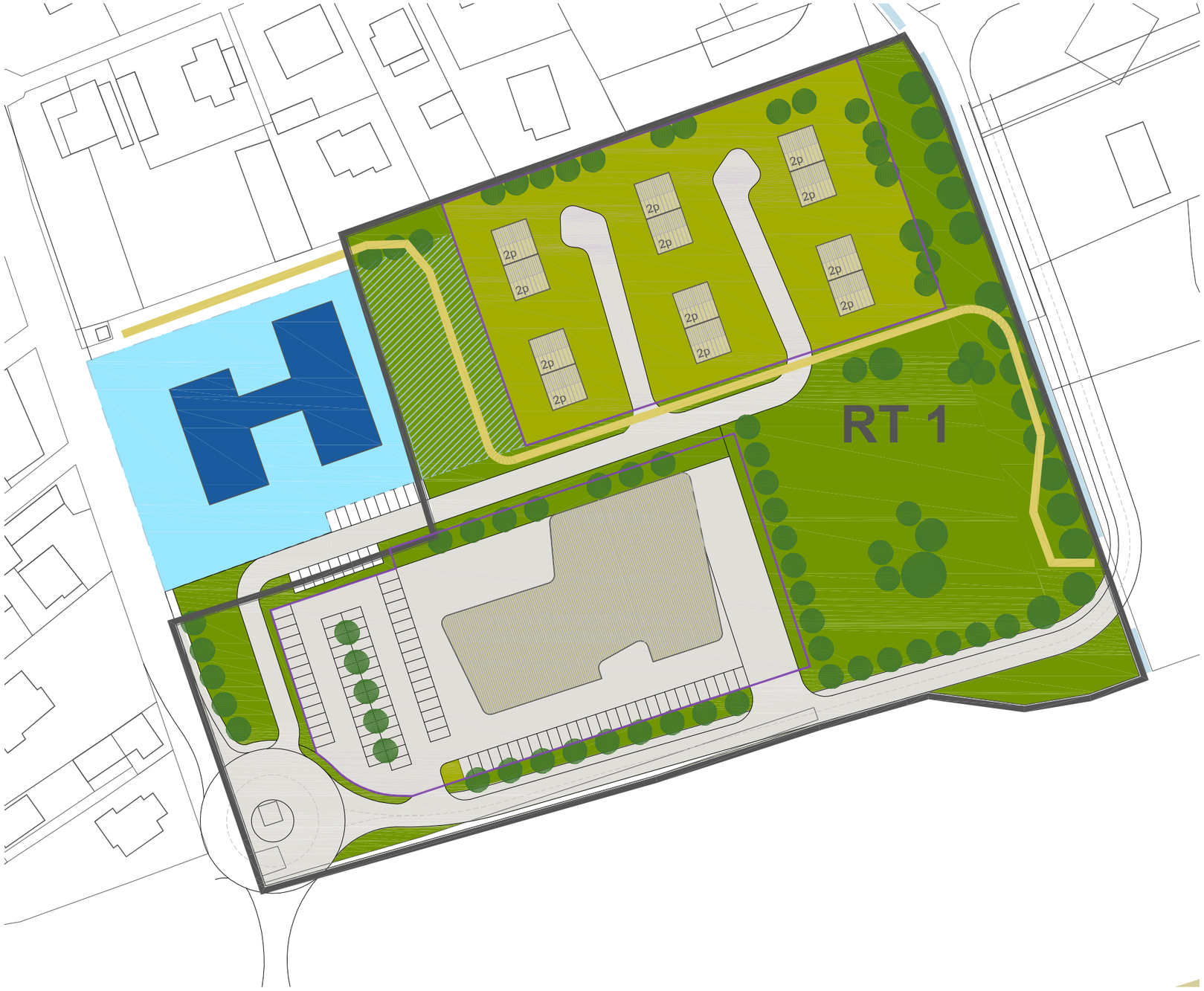
ST per indice territoriale

ST priva di indice territoriale

VP cessione pubblica

cessione per ampliamento scuola

SF superficie fondiaria privata



ST totale = 26.954 mq
ST per indice = 24.200 mq
ST priva di indice = 2.754 mq
UT = 0.6 mc/ mq

VP= 13.644 mq > 13.477 mq (50% della St)
SF= 13.310 mq < 13.477 mq (50% della St)

VOL. tot = 24.200 X 0.6 =14.520 mc
Sul commerciale = (60% 14.520)/4 mq = 2.178 mq
Sul residenziale = (40% 14.520)/3 mq = 1.936 mq

Proposta 12 blocchi da 9x9 su 2 piani
Residenza: 9x9x2x12 = 1.944 mq
Commercio: 2.200 mq

RT 1 SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

AREA	RT	2	VIA AOSTA	Classe geologica:	IIIb2	Residenti 1997	0

		STATO DI FATTO	
1. Superficie territoriale : mq	35472	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,003
2. Superficie coperta ....: mq	121	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	
3. Superficie pavimento: mq		7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	
4. Volume fuori terra ....: mc			

		PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.	
8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	36	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	21282	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	21282	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	
12. Numero piani max fuori terra	2		

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
	20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST
	21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO scala 1: 2.000, OBBLIG. STUDIO PAESISTICO-AMBIENTALE
	22.	REGOLAMENTAZIONE DEGLI USI (art. 16 e art. 11)
	23.	PER IIIB PIANO INTER. LEGATO AL COLLAUDO OPERE

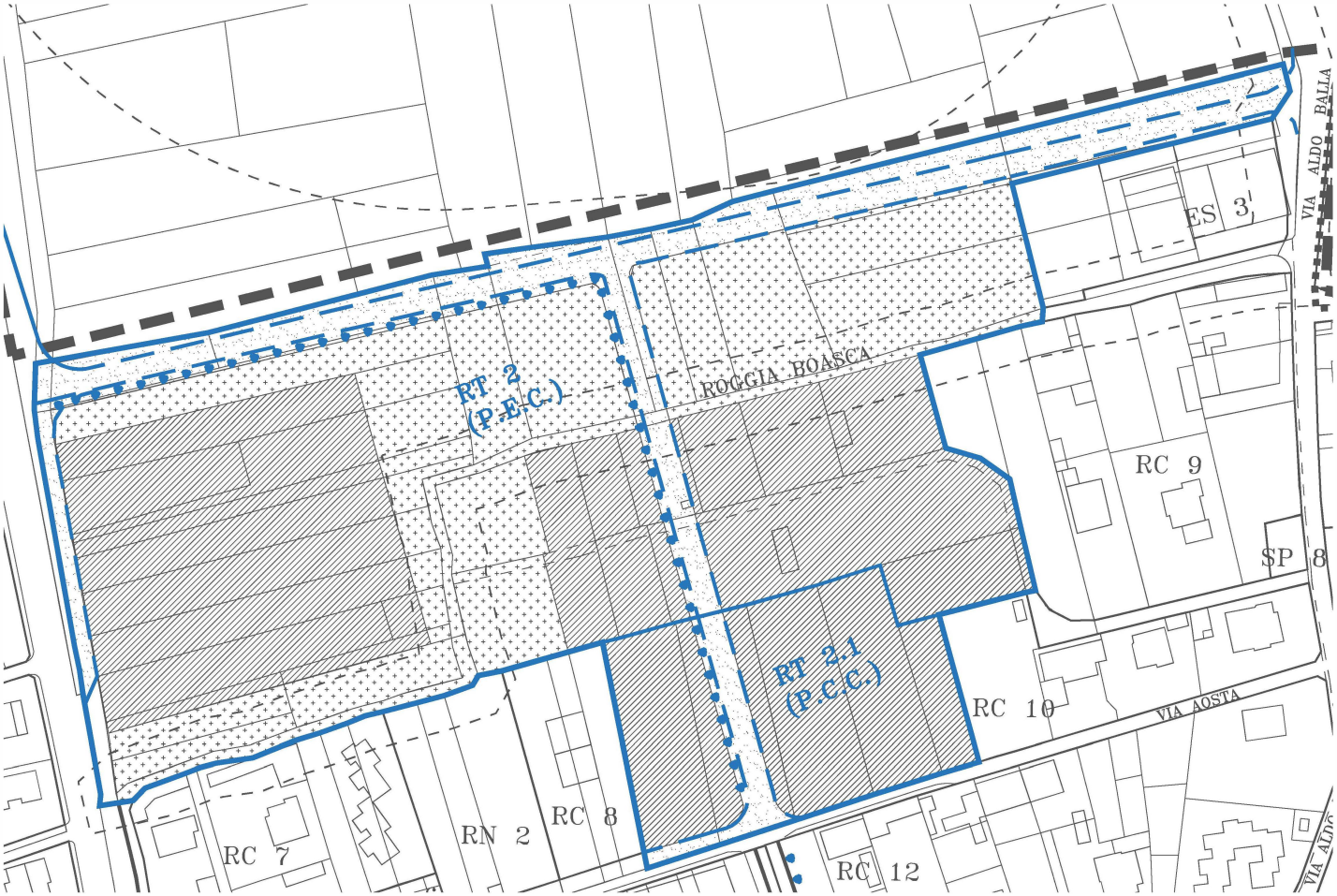
AREA	RT	2.1	VIA AOSTA	Classe geologica:	IIIb2	Residenti 1997	0

		STATO DI FATTO	
1. Superficie territoriale : mq	6250	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,003
2. Superficie coperta ....: mq	0	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	
3. Superficie pavimento: mq		7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	
4. Volume fuori terra ....: mc			

		PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.	
8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	13	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	3750	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	3750	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	
12. Numero piani max fuori terra	2		

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
	20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST
	21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO scala 1:2.000, OBBLIG. STUDIO PAESISTICO-AMBIENTALE
	22.	REGOLAMENTAZIONE DEGLI USI (art. 16 e art.11)
	23.	PER IIIB PIANO INTER. LEGATO AL COLLAUDO OPERE

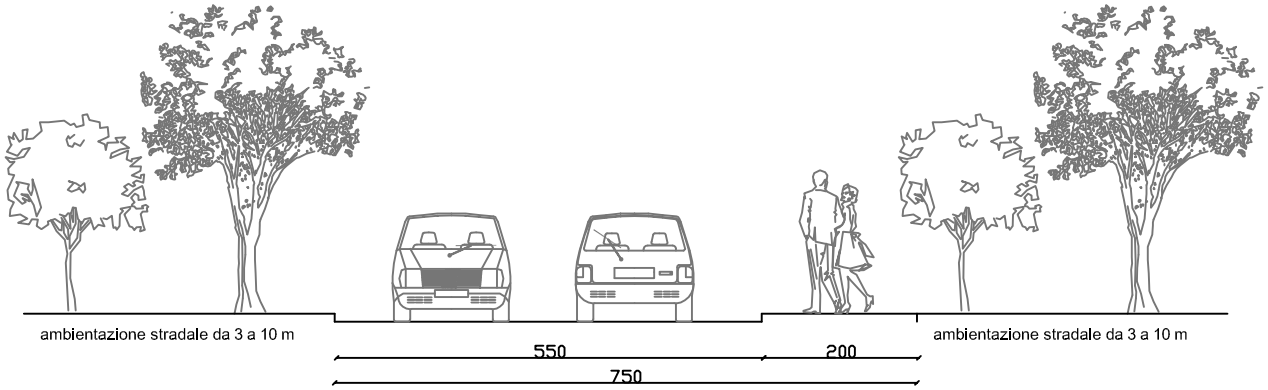


concentrazione dell'edificazione privata

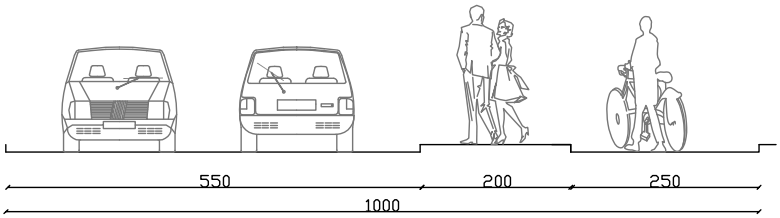
cessione pubblica per verde e servizi

cessione pubblica per viabilità stradale e ciclabile

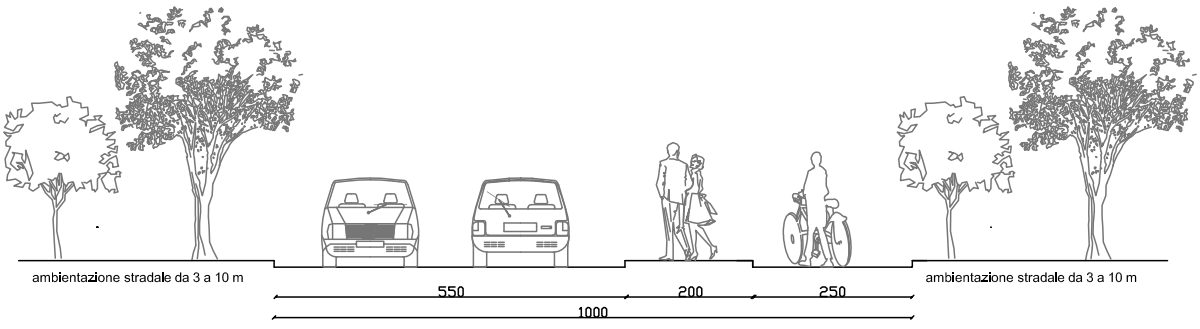
SEZIONE B CON AMBIENTAZIONE | CARRABILE + MARCIAPIEDE



SEZIONE C | CARRABILE + MARCIAPIEDE + CICLABILE



SEZIONE C CON AMBIENTAZIONE | CARRABILE + MARCIAPIEDE + CICLABILE + ALBERATA



Condizioni prescrittive di impianto urbanistico per area RT 2

Studio di inserimento paesaggistico-ambientale = è obbligatoria la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative.

IP Indice di permeabilità = 60 % della St (40% della St nel caso di intervento della sola porzione terziaria)

Viabilità pubblica = il disegno della viabilità di collegamento trasversale tra la Strada Statale N. 26 e via Balla, prevista ai margini settentrionali dell'area e di quella di connessione longitudinale con via Aosta, prevista al centro dell'area di intervento in corrispondenza della nuova viabilità prevista nell'area normativa RC 86, è obbligatorio.

Il verde pubblico = il disegno del verde pubblico deve essere concentrato soprattutto sul lato settentrionale dell'area di intervento per mitigare l'impatto dei nuovi insediamenti e della strada sui territori agricoli oggetto di vincolo SIC; una quota parte dovrà invece localizzarsi nella zona tra l'insediamento terziario/commerciale e quello di tipo residenziale (esistente e previsto) per creare una zona cuscinetto di separazione tra i due tipi di insediamento, ciò anche con riferimento agli obblighi della regolamentazione acustica ed alle fascie di rispetto del tracciato della roggia che interessa l'area. Infatti, lungo la Roggia Boasca, che si snoda trasversalmente da sud-ovest a nord-est lungo tutta l'area di intervento, sarà prevista una fascia di ambientazione di carattere pubblico con ampiezza variabile, ma comunque non inferiore a 10 m, caratterizzata da vegetazione di tipo arboreo e arbustivo.

Percorsi ciclo pedonali = la rete dei percorsi pedonali si struttura a partire dalle due aste viarie principali, trasversale e longitudinale, per collegarsi alla rete ciclabile urbana prevista dalla Variante. Esiste poi una rete di percorsi secondari, di tipo prevalentemente pedonale, che si snoda lungo la fascia di verde pubblico prevista a ridosso della roggia Boasca.

Parcheggi pubblici e privati = i parcheggi devono essere progettati e realizzati preferendo soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità dei suoli quali sterrati inerbiti e parcheggi su parto armato. Gli interventi devono inoltre esse accompagnati da azioni di ambientazioni e mitigazione quali la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone disposte a macchia o a filari.

Fascia di ambientazione stradale = la strada di collegamento trasversale tra la SS 26 e via Balla deve avere una fascia di ambientazione, sia lungo il lato rivolto verso gli insediamenti sia lungo il lato verso il territorio agricolo con vincolo di SIC, di profondità variabile, ma comunque non inferiore a 3 m. La fascia di ambientazione sarà caratterizzata da inerbimento del suolo e vegetazione mista arborea ed arbustiva di tipo autoctono.

Viabilità secondaria = il disegno della viabilità secondaria di servizio ai comparti residenziali sarà guidato dai criteri di viabilità lenta e di condivisione degli spazi tra le diverse utenze (vetture, biciclette, pedoni).

Unità edilizie residenziali = le unità edilizie residenziali saranno al massimo di 2 piani fuori terra. Le coperture degli edifici dovranno essere prevalentemente a doppia falda con orientamento nord–sud in accordo con la tipologia prevalente dell'edificato meno recente che rappresenta l'odierno margine settentrionale dell'abitato montaltese. Ciò al fine di preservare il più possibile l'identità paesaggistica e la percezione visiva in ingresso da nord del paese, dove in solo sguardo si colgono il bordo abitato, i rilievi collinari e il Castello.

Unità edilizia terziario/commerciale = il blocco edilizio con possibile destinazione terziario/commerciale sarà posizionato lungo la Statale 26 e disposto con una giacitura tale da non limitare la vista verso le colline, in particolare - per quanto possibile - arretrandolo dal rettifilo stradale ed evitando forme planimetriche eccessivamente compatte.

Condizioni prescrittive di impianto urbanistico per l'area RT 2.1

Studio di inserimento paesaggistico-ambientale = è obbligatoria la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale con elaborati grafici mirati (quali simulazioni, foto inserimenti restituzioni tridimensionali) relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative.

IP Indice di permeabilità = 60 % della St (40% della St nel caso di intervento della sola porzione terziaria)

Viabilità pubblica = il disegno della viabilità di collegamento di connessione longitudinale con via Aosta, prevista al centro dell'area di intervento in corrispondenza della nuova viabilità prevista nell'area normativa RC 86, è obbligatorio. Dovrà comunque sempre essere rispettata una sezione carrabile pubblica di almeno mt 5,50 e preservati gli interessi delle altre proprietà. Dovrà essere garantito l'allaccio ai sottoservizi previsti secondo le modalità definite dal Codice Civile, e dovranno essere dimensionati in modo che possano soddisfare l'intera edificazione prevista per l'ambito RT2.1.

Cessioni pubbliche = la cessione gratuita dovrà interessare e garantire almeno la viabilità la penetrazione dalla traversa di Via Aosta verso la RT2, il resto della cessione quantitativamente prevista potrà essere messa in atto o trattata secondo le modalità stabilite dall'Art.21 – comma 4 bis – L.R. 56/1977 e smi.

a) Qualora le proprietà dell'intera porzione operino congiuntamente e si accordino per allocare la viabilità di penetrazione secondo un disegno condiviso, esso dovrà essere reso esplicito al Comune e garantita la disponibilità del sedime nelle forme di Legge;
b) Qualora le proprietà non operino congiuntamente, ma una o più di esse operino autonomamente, dovrà essere assunto a riferimento del tracciato il disegno del PRG eventualmente modificato traslando il tracciato sul confine tra i mappali 348 e 145, e dovrà essere redatto a carico del primo/i istante, un progetto di inquadramento che definisca l'allocazione dell'accessibilità suddetta e la disposizione ed allaccio dei sottoservizi.

Parcheggi pubblici e privati = i parcheggi devono essere progettati e realizzati preferendo soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità dei suoli quali sterrati inerbiti e parcheggi su parto armato.
Gli interventi devono inoltre esse accompagnati da azioni di ambientazioni e mitigazione quali la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone disposte a macchia o a filari.

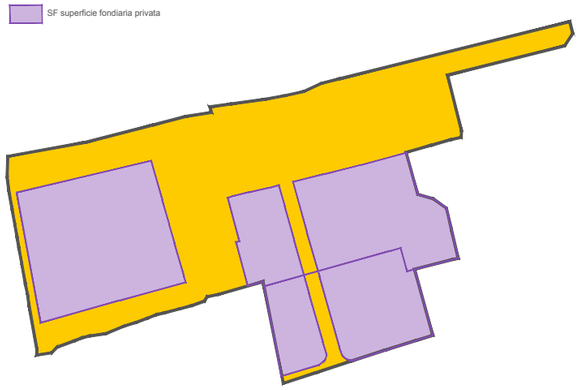
Viabilità secondaria = il disegno della viabilità secondaria di servizio ai comparti residenziali sarà guidato dai criteri di viabilità lenta e di condivisione degli spazi tra le diverse utenze (vetture, biciclette, pedoni). Dovrà essere garantita a tutti i proprietari, la possibilità di raggiungimento del proprio lotto mediante viabilità privata conforme ai requisiti del Regolamento Edilizio.

Unità edilizie residenziali = le unità edilizie residenziali saranno al massimo di 2 piani fuori terra. Le coperture degli edifici dovranno essere prevalentemente a doppia falda con orientamento nord–sud in accordo con la tipologia prevalente dell'edificato meno recente che rappresenta l'odierno margine settentrionale dell'abitato montaltese. Ciò al fine di preservare il più possibile l'identità paesaggistica e la percezione visiva in ingresso da nord del paese, dove in solo sguardo si colgono il bordo abitato, i rilievi collinari e il Castello.

ST totale

VP cessione pubblica

SF superficie fondiaria privata



ST = 41.720 mq

VP = 20.800 mq = 20.860 mq (50% della St)

SF = 20.920 mq = 20.860 mq (50% della St)

UT = 0.6 mc/mq

Volume totale = (41.720x0.6) = 25.032 mc

Sul totale residenziale = (41.720x0.6x58%)/3 = 4.839 mq

Sul totale commerciale =(41.720x0.6x42%)/4 = 2.628 mq

Proposta 20 blocchi da 11x11 su 2 piani

Residenza: 11x11x2x20 = 4.840 mq

Commercio: 2.100 mq < 2.628 mq

RT2 SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

AREA	ET	9	VIA XXV APRILE	Classe geologica:	IIIb2	Residenti 1997	7

1. Superficie fondiaria ..: mq	1900	**STATO DI FATTO**	
2. Superficie coperta ....: mq	561	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,3
3. Superficie pavimento: mq	778	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0,41
4. Volume fuori terra ....: mc	2812	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	1,48

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	7	**PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.**	
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	2812	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	0	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	0,41
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	1,48
12. Numero piani max fuori terra	2	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	1,48

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17. Principale	I. Attività terziarie direzionali e professionali
	18. Complementare (A)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi
	19. Complementare (B)	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	20.	AREA COMPRESA NELLA FASCIA FLUVIALE C
	21.	

AREA	ET	10	VICOLO QUARO	Classe geologica:	IIa	Residenti 1997	0

1. Superficie fondiaria ..: mq	7348	**STATO DI FATTO**	
2. Superficie coperta ....: mq	445	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,06
3. Superficie pavimento: mq	1653	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0,22
4. Volume fuori terra ....: mc	5285	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0,72

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	0	**PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.**	
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	7348	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,1
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	2063	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	0,3
11. Altezza max consentita .....: ml	16,5	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,7
12. Numero piani max fuori terra	5	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	1

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17. Principale	R. Strutture per l'ospitalita'
	18. Complementare (A)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi
	19. Complementare (B)	I. Attività terziarie direzionali e professionali
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	20.	
	21.	

SOPPRESSA CON VARIANTE PARZIALE

AREA	ET	11	INTERNO DI VIA IVREA	Classe geologica:	IIIb2	Residenti 1997	0

1. Superficie fondiaria ..: mq	2097	**STATO DI FATTO**	
2. Superficie coperta ....: mq	678	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,32
3. Superficie pavimento: mq	671	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0,32
4. Volume fuori terra ....: mc	2757	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	1,31

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	0	**PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.**	
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	2757	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,32
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	0	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	0,32
11. Altezza max consentita .....: ml	7,5	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	1,31
12. Numero piani max fuori terra	2	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	1,31

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17. Principale	I. Attività terziarie direzionali e professionali
	18. Complementare (A)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi
	19. Complementare (B)	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	20.	AREA COMPRESA NELLA FASCIA FLUVIALE C
	21.	

AREA	RC	58	VICOLO QUARO	Classe geologica:	IIa	Residenti 1997	0

STATO DI FATTO		PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.	
1. Superficie fondiaria ..: mq	7348	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,06
2. Superficie coperta ....: mq	445	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0,22
3. Superficie pavimento: mq	1653	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0,72
4. Volume fuori terra ....: mc	5285		
8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	17	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,1
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	5285	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	0,22
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	0	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,7
11. Altezza max consentita .....: ml	16,5	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	1
12. Numero piani max fuori terra	5		

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
	20.	TUTELA DELL'AREA BOSCATA PRESENTE (art. 8bis NTA)
	21.	

AREA	RC	59	VIA MATTEOTTI	Classe geologica:	IIa	Residenti 1997	8

STATO DI FATTO		PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.	
1. Superficie fondiaria ..: mq	1529	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,1
2. Superficie coperta ....: mq	149	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0,27
3. Superficie pavimento: mq	417	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0,877
4. Volume fuori terra ....: mc	1334		
8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	8	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,1
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	1334	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	0,27
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	0	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,87
11. Altezza max consentita .....: ml	10,5	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	0,87
12. Numero piani max fuori terra	3		

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI		
	20.	
	21.	

AREA RT 1 — VIA IVREA — **Classe geologica:** IIIb2 — **Residenti 1997** 0

1. Superficie fondiaria ..: mq		**STATO DI FATTO**	
2. Superficie coperta ....: mq	0	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0
3. Superficie pavimento: mq	0	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0
4. Volume fuori terra ....: mc	0	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	55	**PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.**	
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	5604	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	5604	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
11. Altezza max consentita .....: ml	10,5	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
12. Numero piani max fuori terra	3	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST
	21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO (art...)

MODIFICATA DALLA VARIANTE PARZIALE

AREA RT 2 — VIA AOSTA — **Classe geologica:** IIIb2 — **Residenti 1997** 0

1. Superficie fondiaria ..: mq		**STATO DI FATTO**	
2. Superficie coperta ....: mq	121	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0,003
3. Superficie pavimento: mq		6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	
4. Volume fuori terra ....: mc		7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	40	**PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.**	
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	3892	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	3892	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
11. Altezza max consentita .....: ml	10,5	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,6
12. Numero piani max fuori terra	3	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	H. Attività commerciali e pubblici esercizi
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 50% ST
	21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO (art...)

MODIFICATA DALLA VARIANTE PARZIALE

AREA RT 3 — VIA XXV APRILE — **Classe geologica:** IIIb2 — **Residenti 1997** 0

1. Superficie fondiaria ..: mq		**STATO DI FATTO**	
2. Superficie coperta ....: mq	0	5. Rapporto di copertura (2/1): mq/mq	0
3. Superficie pavimento: mq	0	6. Utilizzazione fondiaria (3/1): mq/mq	0
4. Volume fuori terra ....: mc	0	7. Densità fabbricativa (4/1) .: mc/mq	0

8. Capacità Insediativa (abitanti virtuali) ..	19	**PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.**	
9. Volumetria max fuori terra .....: mc	5822	13. Rapporto di copertura max: mq/mq	0,3
10. Incremento volumetrico ammesso: mc	5822	14. Utilizzazione fondiaria max: mq/mq	
11. Altezza max consentita .....: ml	10,5	15. Densità territoriale max .....: mc/mq	0,9
12. Numero piani max fuori terra	3	16. Densità fondiaria max .....: mc/mq	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	17. Principale	A. Residenza stabile o temporanea di nuclei famigliari
	18. Complementare (A)	B. Residenza collettiva di comunità a vario titolo
	19. Complementare (B)	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	20.	CESSIONI PUBBLICHE OBBLIGATORIE: 30% ST
	21.	SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO (art...)