



CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

PROGETTO E COORDINAMENTO:

Servizio Programmazione e gestione Urbanistica

arch. Antonio CAMILLO
(Responsabile del Procedimento)

arch. Daniela CEVRERO

arch. Marcella DALMASSO

arch. jr. Alessandra VARETTO

Segreteria Amministrativa

Rosa MINNITI

Elaborazione cartografica

SAT s.c.a r.l.

arch. Patrizia Adriana SANTI

Luglio 2020

INDICE

TITOLO I	8
DISPOSIZIONI GENERALI	8
CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.	8
Art. 2 - Applicazione del P.R.G.	17
Art. 3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee.	18
Art. 4 - Sistemazione urbanistica.	19
TITOLO II	20
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	20
CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.....	20
Art. 5 - Procedure di attuazione del P.R.G.	20
Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).....	21
1. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.).....	22
2. Piani particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica.	23
3. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	23
4. Piani di Recupero (P.d.R.)	23
5. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).....	24
6. Comparti di intervento.....	24
7. Strumenti urbanistici esecutivi scaduti.....	24
Art. 7 – Titoli abilitativi.	26
Art. 8 - Condizioni di rilascio dei titoli abilitativi.....	27
A – Permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività'	27
B - Autorizzazione.....	28
Art. 9 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni.	29
Classi di destinazione e categorie catastali.....	29
Art. 10 - Parametri edilizi: definizioni.	31
a) Superficie di parcheggio S.P.	31
b) Destinazioni d'uso degli edifici.....	31
c) Modalità di utilizzazione dei sottotetti	31
d) Parametri e misure convenzionali	32
e) Installazione di impianti relativi a fonti energetiche alternative	32
f) Modalità di utilizzazione dei locali interrati e seminterrati	32
Art. 11 - Osservanza dei parametri ed applicazione indici.	34
A. Nel Tessuto edilizio di impianto storico:.....	34
B. nel Territorio Urbano esterno al tessuto di impianto storico.	34
C. nelle aree a destinazione produttiva industriale o artigianale.	34
D. nelle aree destinate ad attività agricole.....	34
E. gli interventi su edifici in aree improprie.	34
F. Incentivo volumetrico derivante dall'applicazione dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.	35
Art. 12 - Capacità insediativa nelle aree residenziali.	36
TITOLO III	37
CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO	37
CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO.	37
Art. 13 - Classi di destinazione d'uso del suolo comunale.	37
CAPO 2 - IMMOBILI DESTINATI A IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO.	38
Art. 14 - Immobili pubblici e di interesse generale.	38
Art. 15 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico).....	39
Art. 16 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.	41

Art. 17 - Immobili per impianti tecnologici.	46
Art. 18 - Aree per la viabilità ed infrastrutture relative.	47
Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi.	48
CAPO 3 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI	50
Art. 20 - Territorio Urbano.	50
I - Tessuto storico:	50
II - Tessuto edilizio di impianto recente:	50
III - Aree di nuovo impianto (H, I)	50
Art. 21 - Sottoclassi di destinazione residenziale.	51
1 - Abitativa (a)	51
2 - Residenziale ed attività diverse (t)	51
3 - Spazi privati pertinenziali	52
Art. 22 - Condizioni preliminari per gli interventi di carattere residenziale.	53
Art. 23 - Tessuto edilizio storico.	54
A - Complessi con impianto edilizio da conservare e/o recuperare.	54
C - Aree di ricomposizione urbanistica (Q)	58
1. area Qt1	58
2. area Qt3	58
3. area Qt4	60
4. area Qt5	61
5. area Qt6	61
D - Edifici recenti. Immobili compresi nel perimetro del centro storico otto-novecentesco aventi tipologia o impianto edilizio incoerente con il tessuto storico.	61
F - Complessi edilizi compresi in Piani di Recupero approvati.	62
G - Disciplina specifica	62
H. Cascine storiche	64
Art. 24 - Tessuto edilizio recente.	70
a) Aree a capacità insediativa esaurita (D)	70
a1) Disciplina specifica	72
b) Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica (G)	73
c) Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia (E)	75
d) Aree da completare (F)	75
e) Aree di nuovo impianto (H, I)	76
CAPO 4 - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI E SPECIALI	78
Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali complesse previste dal PRG	78
Aree per funzioni terziarie complesse (Mf)	78
1. Area Paramatti (Mf1)	78
2. Area Mf4/1 – Mf4/2.	80
3. Area Mf 11 – Centro Servizi (abrogata con Variante Strutturale n.21)	80
4. Area Mf 12 – Cascina Spada	80
5. Area Mf13 – Pirelli di via Torino (abrogata con Variante Strutturale n.21)	81
6. Area Mf14 – L.2/4: Confezioni di Matelica	81
7. Area Mf22 – Area ex Ceat, via Brescia	82
8. Aree Mf24 – Cascina Borniola	82
9. Area Mf25 – zona Falchera	82
Art. 26 – Aree Speciali programmate dal PRUSST	84
1. Intervento 8.31 – Ristrutturazione urbanistica area Ferrero	84
2. Intervento 8.1 – Tangenziale Verde	86
2.1 Ambito Bor. Set.To	87
2.2 Ambito Cascina Borniola	87
2.3 Ambito Tenuta Castelverde	88
2.4 Ambito Bordina	90
3. INTERVENTO 8.33 – AREA ATTREZZATA COMPLESSA Pdc	91
4. Interventi 8.34 – 8.35 Area attrezzata complessa Pd	93
5. Intervento 8.40 – Area plurifunzionale Strada Cebrosa	94
6. Intervento 8.22 – Ambito Porta Ovest	95
6.1 Intervento 8.41 – Città del Divertimento (Mf9) (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)	95
6.2 Intervento 8.42, 8.43 – Città della Mobilità (Mf10) (Abrogato con Var. Strutt.rale n. 21)	95
6.3 Interventi strutturali dell'area R14 (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)	95
6.4 Cascina Venturina (area Dt 101) (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)	95
7. Intervento 8.44 – Garden Center	95
CAPO 5 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.	97
Art. 27 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento.	97
Art. 28 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.	98

1) Impianti industriali (i).....	98
2) Impianti artigianali.....	99
2.1) Artigianato di produzione (ee).....	99
2.2) Artigianato di servizio (e).....	99
3) Impianti terziari.....	100
3.1 - Attività commerciali (t).....	100
3.2 - Attività direzionali (z).....	100
3.3 - Attività ricettive (r).....	101
3.4 - Attività ricreative (c).....	101
4) Impianti stradali di distribuzione dei carburanti (b).....	102
Art. 29 - Condizioni preliminari all'intervento.....	104
Sistemazione delle aree.....	105
Utilizzazione degli edifici.....	105
Prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti.....	105
Art. 30 - Classificazione delle aree produttive per intervento.....	106
1. Impianti esistenti e confermati (L).....	106
1a) Impianti industriali o artigianali.....	106
1b) Impianti a destinazione terziaria.....	106
2. Aree da riordinare e sviluppare (M).....	115
Area Mi3.....	115
Area Mi5 – Pirelli di via Brescia.....	115
3. Aree da completare (N).....	116
Area Nt4.....	117
4. Aree per nuovi impianti (P).....	117
1) Aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi vigenti.....	117
2) Aree non comprese in strumenti urbanistici vigenti.....	117
5. Ampliamenti una tantum per la zone L, M, N, P.....	117
CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.....	118
Art. 31 - Obiettivi, ambito normativo, destinazione.....	118
Art. 32 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano.....	119
Art. 33 - Requisiti di titolarità agli interventi.....	120
Art. 34 - Documentazioni e condizioni di ammissibilità agli interventi.....	121
Art. 35 - Parametri urbanistici e loro applicazione.....	122
1. Costruzione di nuove abitazioni.....	122
1.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1, art. 32).....	122
1.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazione b.1 art.32).....	123
1.3. ABITAZIONI RISERVATE AL PERSONALE DI CUSTODIA DI OIFICI PER ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (destinazione c.2 art. 32).....	123
1.4. ABITAZIONI RISERVATE AL PERSONALE DI ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AL MINUTO E DI PUBBLICI ESERCIZI (destinazione d.2 art. 32).....	124
2. Interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti.....	124
2.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1 art. 32).....	124
2.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazione b.1 art. 32).....	124
2.3. ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA DI NATURA AGROTURISTICA O TURISTICO-RICETTIVA (destinazione e.1, e.2, e.3 art. 32).....	124
3. Nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali.....	124
3.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5. art. 32).....	125
3.1.1. SUINI.....	125
3.1.2. BOVINI - EQUINI.....	125
3.1.3. CAPI MINORI (OVINI E CAPRINI, ECC.).....	125
3.1.4. ALTRE SPECIE ANIMALI (destinazione a2 art. 32).....	125
3.2. ALLEVAMENTI INDUSTRIALI INTENSIVI (destinazione a.3 art.32).....	126
4. Recupero igienico-funzionale di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali.....	127
4.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5. art. 32).....	127
4.2. ALLEVAMENTI INDUSTRIALI INTENSIVI (destinazioni a3 art. 32).....	127
5. Nuova costruzione di fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art. 32).....	127
6. Recupero funzionale dei fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art. 32).....	128
7. Costruzione e manutenzione di serre fisse (destinazione a.2.2.).....	128
8. Nuove costruzioni rurali specializzate.....	128
8.1. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DELL'AZIENDA SINGOLA (destinazione a4.1 art. 32).....	129
8.2. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DI AZIENDE ASSOCIATE O NON CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE RESIDENTI NEL COMUNE (destinazione a4.2 art. 32).....	129
9. Recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate (destinazioni a4.1., a4.2).....	129

10. Formazione di pozzi e laghi per uso irriguo e per la regimazione dei bacini idrici (destinazione a5 art. 32)	129
11. Formazione di vasche e lagoni di accumulo di liquami (destinazione a5 art. 32)	129
12. Nuova costruzione di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1 art. 32)	130
13. Recupero di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1)	130
14. Nuova costruzione di locali per l'esercizio di attività commerciali connesse con l'agricoltura, o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane e pubblici esercizi (destinazione d1 art. 32)	131
15. Recupero di locali per l'esercizio delle attività di cui al precedente paragrafo 14 (destinazione d1 art. 32)	131
16. Strutture ricettive e annessi servizi turistici (destinazione e2, e3 art. 32)	132
17. Opere di urbanizzazione (destinazioni f1, f2, f3 art. 32)	132
Art. 36 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici	133
Art. 37 - Coefficienti di conversione	134
CAPO 7 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PRODUTTIVA DEL TERRITORIO AGRICOLO	135
Art. 38 - Definizione delle aree ambientali	135
Art. 39 - Aree agricole produttive	136
1. Aree agricole produttive indifferenziate (a.p.i.)	136
A. Indirizzi	136
B. Prescrizioni	136
2. Aree agricole produttive intercluse nel sistema insediativo (a.i.a)	136
3. Aree agricole di salvaguardia (As)	137
4. Area agricola produttiva indifferenziata Speciale (a.p.i.s):	137
Art. 40 - Aree di ambito fluviale	139
1. ZONE N di prevalente interesse naturalistico	139
1.1. Norma Generale	139
1.2. Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U)	139
1.3. Modalità di intervento (M)	140
1.4. Condizioni di intervento (C)	141
2. ZONE A di prevalente interesse agricolo.	141
2.1. Norma generale	141
2.2. Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U)	141
2.3. Modalità di intervento (M)	145
2.4. Condizioni di intervento	146
3. ZONE U, Urbanizzate	146
3.1. Individuazione	146
3.2. Finalità del PTO	147
3.3. Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U)	147
3.4. Modalità di intervento	148
3.5. Condizioni di intervento	148
4. ZONE R - Annucleamenti rurali	148
1. Individuazione	148
2. Norme specifiche di zona	148
5. Schema grafico N°7	150
7.1 Fascia spondale compresa tra i confini di San Mauro, il Po ed il rio Gorei	150
7.2 Ambito della Mezza Luna	150
7.3 Rive destra e sinistra del Po costituenti la residua porzione dello schema grafico.	150
6. Percorsi di fruizione	151
7. Corridoi ecologici	151
Art. 40 bis - Parco di connessione e riequilibrio ambientale	152
Art. 40 ter - Paesaggio fluviale della Bealera Nuova	153
Art. 41 - Aree riservate alla fruizione turistico ricreativa del territorio.	154
VV1:	154
VV2:	154
VV4:	154
VV6-7-8:	154
VV9:	154
VV13:	155
VV14	155
Art. 41 bis - Insediamenti residenziali isolati ed annucleamenti rurali.	156

TITOLO IV	157
TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	157
CAPO I - TIPI DI INTERVENTO	157
Art. 42 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	157
Art. 43 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: classificazione.	158
Art. 44 - Manutenzione ordinaria	159
Art. 45 - Manutenzione straordinaria.....	160
Art. 46 - Restauro e risanamento conservativo.....	161
Art. 47 - Restauro e risanamento conservativo con specifiche prescrizioni.....	162
a) Restauro scientifico	162
b) Restauro conservativo	162
c) Risanamento conservativo con specifica prescrizione di P.R.G.	162
Art. 48 - Ristrutturazione edilizia.....	164
Art. 49 - Interventi di ristrutturazione edilizia guidata con prescrizioni.....	165
b) Consolidamento dell'impianto edilizio preesistente mediante grossatura di maniche semplici, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione.	165
c) Demolizione e ricostruzione non specificatamente prescritta dal P.R.G.	166
Art. 50 - Nuove costruzioni a sagoma definita.	167
Art. 51 - Edifici in demolizione.....	168
Art. 52 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti.	169
Art. 52 bis - Strutture chiuse con funzioni di dehors su aree private	170
CAPO 2 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO.....	171
Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione	171
Art. 54 - Frazionamento.	174
Art. 55 - Modifiche di destinazione	175
Art. 56 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione.	176
Art. 57 - Autorimesse.	178
Art. 58 - Aree di parcheggio.....	180
CAPO 3 - VINCOLI DI INTERVENTO.....	181
Art. 58 bis - Compatibilità ambientale.....	181
a) Ambito Borsetto (area Pi12)	181
b) Ambito Cascina Borniola (Aree Pi13a, Pi13b)	181
c) Ambito Cascina Castilverde (aree Ha 38A e Ha38B)	182
d) Ambito della Cascina Bordina (Area Ht6):	182
e) Area attrezzata complessa Pd - Pdc	183
f) Area attrezzata di sostegno alla piccola e media impresa (Mf26).....	184
g) abrogato con Variante Strutturale n. 21	185
h) Area Paramatti (area Mf1)	185
i) Area Servizi Terziari (Pb).....	185
l) Ex stabilimento Pirelli (area Mi3).....	185
1 - AREE BOSCADE AFFERMATE	188
2 - MACCHIE E CORRIDOI DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO	188
3 - CORRIDOIO RIPARIO DELLO SCOLMATORE OVEST	188
4 - PARCO URBANO	189
5 - OASI NATURALISTICA ED ECOSISTEMA FILTRO	189
6 - VERDE AMBIENTALE	189
7 - VERDE ATTREZZATO	189
8 - VIALE ALBERATO CONNESSO	189
9 - FILARI ALBERATI	189
10 - FILARI IN AREA PAVIMENTATA.....	189
11 - GIARDINI PENSILI	190
12 - AREE PAVIMENTATE SEMIPERMEABILI ALBERATE	190
13 - AREE PAVIMENTATE IMPERMEABILI ALBERATE	190
14 - AREE PAVIMENTATE IMPERMEABILI	190
Art. 59 - Tutela del verde	191
A) Piantumazioni.....	191
B) Alberature.....	191
Art. 60 - Autorizzazione all' insediamento industriale.....	192
Art. 60 bis - Criteri di localizzazione delle attività commerciali	193
Art. 61 - Opere in aree attigue e strade provinciali e statali.....	196
Art. 62 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939. Elenco degli edifici vincolati.	197

Art. 63 - Vincolo ai sensi della legge 42/2004 ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.	198
Art. 63 bis – Usi civici	199
Art. 64 - Allineamento di quota	200
Art. 65 - Aree e fasce di rispetto	201
a) Fasce di rispetto permanenti	201
a1) - alla viabilità	201
a2) - agli impianti cimiteriali	203
a3) - alle attrezzature ferroviarie	203
b) Fasce ed aree di rispetto condizionate	204
c) R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)	205
Art. 65 bis - Prescrizioni idrogeologiche	210
1.1 Prescrizioni generali	210
1.2 Valenza urbanistica delle opere di regimazione	212
2. Classificazione della pericolosità idrogeologica nel territorio comunale	213
2.1 Carta di Sintesi – generalità	213
2.2 Classi di pericolosità	213
3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	218
3.1 Fiume Po	218
3.2 Rete Idrografica Minore	219
3.3 Scolmatori, Rete di Drenaggio, Deviazioni e By - Pass	219
3.4 Bacini di laminazione	219
Art. 65 ter - Invarianza idraulica e acque di prima pioggia	220
Art. 66 - Accumuli e depositi a cielo aperto	222
Art. 67 - Attività di cava	223
Art. 68 - Discariche controllate	224
Art. 68 bis – Elenco delle aree o attività soggette a provvedimenti di bonifica	225
TITOLO V	226
NORME TRANSITORIE E FINALI	226
CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI	226
Art. 69 - Norme specifiche per particolari aree	226
Art. 69 ter – Disciplina attuativa della zona normativa Pi8	229
1. AREA PER NUOVI IMPIANTI	229
2. AREA DI RISPETTO AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	229
3. FASCIA DI RISPETTO RELATIVA ALLA SEDE VIARIA DI INTERCONNESSIONE	229
Art. 70 - Deroghe	230
Art. 71 - Norme in contrasto	231
Art. 72 - Aree dotate delle opere di urbanizzazioni	232
Art. 73 – Attuazione di grandi infrastrutture	233
Art. 74 – Allegato energetico comunale	234

Nota di lettura

Il presente testo coordinato contiene le modifiche ed integrazioni alle NdA del PRG apportate ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle varianti parziali n° 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 25, 27, 29, 31 e 32 dalle varianti strutturali 1, 4, 7, 13 (ivi comprese le modifiche ed integrazioni introdotte dalla Regione ex officio), 15, 18, 20, 24 e 30 nonché la variante semplificata n. 23, la variante n. 22 redatta ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 133/2008 e le modifiche apportate ai sensi dell'art. 16bis della LR 56/77 e s.m.i.

I riferimenti normativi ad articoli di legge o a provvedimenti legislativi superati e/o abrogati, contenuti nel testo delle presenti norme, sono sostituiti dalla legislazione vigente in materia.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.

Il progetto del P.R.G. è costituito dagli elaborati approvati con D.G.R. 59-9372 del 7/10/1991:

A - Relazione illustrativa ed allegati tecnici

B - Relazione storica ed allegato documentario

C - Relazione geologico-morfologica e geologico-tecnica ed allegati tecnici:

- Uso attuale del suolo 1:10.000
- Carta riassuntiva 1:10.000
- Carta geolitologica 1:10.000

D - Tavole di analisi

- 1. Urbanizzazioni primarie 1:2.000
- 2. Rete viaria 1:2.000
- 3. Uso del suolo urbano 1:2.000
- 4.1,2 - Uso del suolo extraurbano 1:5.000
- 5. Attrezzature e servizi pubblici esistenti nel territorio urbano 1:2.000
- 6.1,2 - Attrezzature e servizi pubblici esistenti nel territorio extraurbano 1:5.000
- 7. Impianti produttivi e commerciali in territorio urbano 1:2.000
- 8.1,2 - Impianti produttivi e commerciali in territorio extraurbano 1:5.000

E - Tavole di progetto

- 1. Inquadramento territoriale 1:25.000
- 2.1,2 - Territorio extraurbano 1:5.000
- 2. Territorio urbano 1:2.000
- 3. Nuclei frazionali 1:2.000
- 4. Tessuto edilizio di impianto storico 1:1.000

F - Norme di Attuazione e Quadri Sinottici.

Nonché dagli elaborati che ne hanno modificato ed integrato le previsioni e che sono contenute nei seguenti atti deliberativi:

Variante n. 1 approvata con D.G.R. 30/12/1996 n°36-15683:

- Relazione illustrativa contenente modifiche ed integrazioni alle norme di attuazione
- Fascicolo delle modifiche ed integrazioni cartografiche ed ai Quadri Sinottici
- Tavole documentarie dello stato di attuazione del P.R.G.C.
- Tav 2.1 Territorio extraurbano 1:5000
- Tav 2.2 Territorio extraurbano 1:5000
- Tav 3 Territorio urbano 1:2000
- Tav 4 Isolati marginali, isolati e nuclei funzionali 1:2000

Variante n. 4 in itinere con ultima deliberazione D.CC. n°85 del 25/09/1998 contenente le controdeduzioni del Comune alle osservazioni della Regione;

Variante del PRG contestuale al P.I.P. dell'area Pi8 approvata dalla Regione con D.G.R. n°39-8699 del 11/06/1996;

Variante n. 5 parziale approvata dal Comune con D.CC. n°25 del 12/03/1998;

Variante del PRG contestuale al P.P.E. del P.R.I.U. approvata con D.CC. n°7 del 30/01/1998;

Variante n. 6 parziale approvata con D.CC. n°57 del 05/06/1998;

Variante n. 8 parziale approvata dal Comune con D.C.C. n° 35 del 22.04.1999;

Variante n. 9 parziale approvata dal Comune con D.C.C. n° 82 del 24.09.1999;

Variante n. 7 strutturale costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione Illustrativa;
- Relazione illustrativa - aggiornamento dei punti 3.2 e 4
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano in scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano in scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano in scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano in scala 1:2.000
- Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari in scala 1:2.000
- Tav. 5 - Tessuto edilizio di impianto storico in scala 1:1.000
- Fascicolo delle controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare
- Norme di Attuazione - Testo coordinato
- Quadri sinottici - Testo coordinato
- Relazione geologica e idrogeologica ai sensi art. 14, 1° comma p.to 2 lett. b della l.r. 56/77;
- Controdeduzioni alle osservazioni espresse dalla Regione Piemonte - Aspetti geologici ed idraulici;
- Controdeduzioni alle osservazioni della Regione;
- Deliberazione avente per oggetto "Esplicitazione della controdeduzione alla osservazione n. 87 al progetto preliminare della Variante strutturale n. 7 al PRGC vigente approvata con DCC n. 91 del 22.10.1999", approvata con DGR 4-5477 dell'11.03.2002.

Fanno parte del P.R.G.C. con valore prescrittivo gli elaborati:

- Relazione illustrativa ad oggetto: "Osservazioni controdeduttive al parere espresso dalla Direzione Regionale dei Servizi tecnici di Prevenzione in data 7/8/2001 prot. n. 3683/20.4", comprendente il capitolo "Inquadramento degli azzonamenti oggetto della variante strutturale n. 7 nella carta di pericolosità geologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui alla Circ. P.G.R. 81' 51' 96 n. 7/LAP" così suddivisi:
 - fig. 1; estratto della 'Carta di sintesi della pericolosità geologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (sc. 1:5000);
 - fig. 2; estratto della 'Carta di sintesi della pericolosità geologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (sc. 1:5000);
 - fig. 3; estratto della 'Carta di sintesi della pericolosità geologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (sc. 1:5000);
 - fig. 4; estratto della 'Carta di sintesi della pericolosità geologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica (sc. 1:5000);
- Tavola n. 1 - aree che risultano idonee all'utilizzo urbanistico a seguito delle opere di regimazione idraulica. Localizzazione degli azzonamenti in variante;
- Tavola n. 2 - opere di regimazione idraulica per la riduzione della pericolosità e localizzazione degli azzonamenti in variante;

Variante n. 10 parziale approvata dal Comune con D.C.C. n° 45 del 15.06.2000;

Variante n. 11 parziale approvata con D.C.C. n° 56 del 28.09.2001;

Variante n. 12 parziale approvata con D.C.C. n° 34 del 19.04.2002;

Variante n. 13 strutturale, approvata con D.G.R. n. 26-29 del 09.05.2005 (BUR n.20 del 19.05.2005) e costituita dai seguenti elaborati di progetto:

A: Relazione illustrativa

A1: Fascicolo delle controdeduzioni alle osservazioni

Note controdeduttive alle osservazioni di pertinenza geologica

Tav. 1.1: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5000

Tav. 1.2: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5000

C: Analisi idrogeologiche

- Relazione geologica generale, geomorfologica, idrogeologica , idraulica – marzo 2003;
- Controdeduzioni alle osservazioni emerse dai tavoli tecnici – marzo 2003;
- Analisi degli azzonamenti – marzo 2003;
- Allegati: A-B-C D– marzo 2003;
- Tav. 1. carta geologico - geomorfologica – marzo 2003;
- Tav. 2: carta delle caratteristiche idrogeologiche e stratigrafiche del primo sottosuolo – marzo 2003;
- Tav. 3: ricostruzione delle trasformazioni idrografiche del fiume Po – marzo 2003;
- Tav.4: carta degli effetti dell'alluvione 1994 – marzo 2003;
- Tav. 5: carta degli effetti dell'alluvione 2000 – marzo 2003
- Tav. 6: quadro generale del dissesto – marzo 2003
- Tav. 7: assetto del territorio a fine XX secolo e nella 2° metà del XIX secolo – marzo 2003;
- Tav. 8: modello numerico del fiume Po in territorio di Settimo – planimetria – marzo 2003;
- Tav. 9: modello numerico del fiume Po in territorio di Settimo – sezione – marzo 2003;
- Tav. 10: proposta di definizione delle fasce fluviali – marzo 2003;
- Tav. 11: proposte di fasce di rispetto lungo la rete idrografica minore – marzo 2003;
- Tav. 11 nord: proposte di fasce di rispetto lungo la rete idrografica minore - marzo 2003;
- Tav. 11 sud: proposte di fasce di rispetto lungo la rete idrografica minore – marzo 2003;
- Tav. 12: carta degli interventi realizzati e previsti nella rete idrografica superficiale per la riduzione della pericolosità – marzo 2003;
- Tav. 13: carta delle aree che risultano idonee all'utilizzo urbanistico a seguito di riduzione della pericolosità – marzo 2003;
- Tav. 14: carta dei punti della rete idrografica significativi ai fini della valutazione della pericolosità – marzo 2003;
- Tav. 15: carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base aerofotogrammetrica) – marzo 2003
- Tav. 16: carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base CTR) – marzo 2003
- Tav. 17: Delimitazione azzonamenti oggetto di variante – marzo 2003;

D: Analisi preliminari:

- Analisi di compatibilità ambientale (art. 20 L.R. 40/98):

Componente paesaggio

- Relazione e allegati tecnici
- Tav. 1: Ecomosaico al 1923 scala 1:25000
- Tav. 2: Ecomosaico al 2000 scala 1:25000

Componente suolo

- Procedimenti di bonifica

Componente rumore

- Relazione metodologica

Componente traffico

- Simulazione del traffico - Relazione illustrativa

E: Tavole di progetto:

- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari scala 1:2.000

F: Norme di attuazione

Quadri sinottici

Gli elaborati di cui alle lett. A, B, D, del primo comma e quelli ad essi corrispondenti contenuti nelle successive Varianti hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo.

Gli elaborati della Variante 7 hanno funzione di coordinamento e guida dei provvedimenti sopraelencati e ad essa precedenti. Tuttavia in considerazione delle caratteristiche del supporto informatico di detta Variante, cui corrispondono basi rappresentative ottenute con diversa

metodologia e fini rappresentativi, si stabilisce che in caso di controversa interpretazione tra tavole corrispondenti prevalgono le definizioni degli elaborati approvati ai sensi di legge. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa della Variante 7, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati.

Variante n. 14 parziale approvata con D.C.C. n. 104 del 28.10.2005

- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Quadri sinottici (testo coordinato)
- Relazione Illustrativa
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tav. 1.1: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tav. 1.2: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000

Tavole di progetto:

- | | |
|---|---------------|
| - Tav. 2.1 - Territorio extraurbano | scala 1:5.000 |
| - Tav. 2.2 - Territorio extraurbano | scala 1:5.000 |
| - Tav. 3.1 - Territorio urbano | scala 1:2.000 |
| - Tav. 3.2 - Territorio urbano | scala 1:2.000 |
| - Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari | scala 1:2.000 |
| - Tav. 5 - Tessuto edilizio di impianto storico | scala 1:1.000 |

Variante n. 15 strutturale approvata con D.G.R. n. 51-4542 del 27/11/2006 (BUR n. 49 del 7/12/2007) e costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione Illustrativa
- Relazione geologica
- Relazione idraulica e idrologica
- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Tavola 12 - Tavola degli interventi realizzati e previsti nella rete idrografica superficiale per la riduzione della pericolosità
- Tavola 13 – Carta delle aree che risultano idonee all'utilizzo urbanistico a seguito delle opere di riduzione della pericolosità

Varianze n. 16 parziale approvata con D.C.C. n. 49 del 26.05.2006 costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione illustrativa (contenete le modifiche e le integrazioni alle norme di attuazione)
- Fascicolo delle controdeduzioni
- Norme di attuazione - testo coordinato

Variante n. 17 parziale approvata con D.C.C. n. 85 del 20.10.2006 e costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Quadri sinottici (testo coordinato)
- Relazione Illustrativa
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tav. 1.1: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tav. 1.2: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tavole di progetto:
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari scala 1:2.000
- Tav. 5 - Tessuto edilizio di impianto storico scala 1:1.000

Variante n. 18 strutturale approvata con D.C.C. n. 16 del 29.02.2008 e costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione Illustrativa

- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Quadri sinottici (testo coordinato)
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tavole di progetto:
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000

Variante n. 19 parziale di adeguamento del PRG ai sensi dell'art. 6, 5° c. del D.lgs 114/1998 approvata con D.C.C. n. 86 del 28.09.2007 e costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione Illustrativa
- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Quadri sinottici (testo coordinato)
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tavole di progetto:
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano scala 1:2.000

Variante n. 20 strutturale: progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 20 del 31.03.2009, pubblicato sul BUR n. 15 del 16.04.2009 e costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati Urbanistici:
 - Determinazioni del Comune in ordine ai rilievi formulati dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Torino al progetto preliminare
 - Relazione illustrativa
 - Schede normative di area
 - Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato;
 - Quadri sinottici
- Tavole:
 - Inquadramento delle Tavole di Piano scala 1:10.000
 - Territorio extraurbano, urbano e insediamenti marginali isolati e nuclei frazionali (tavole dalla n. 1 alla n.19) scala 1: 2.000
 - Centro storico e cascine scala 1: 1.000
 - Territorio extraurbano – nord scala 1: 5.000
 - Territorio extraurbano – sud scala 1: 5.000
 - Territorio extraurbano, urbano e insediamenti marginali isolati e nuclei frazionali; Centro storico e cascine - Legenda
- Elaborati Compatibilità Acustica:
 - Verifica di Compatibilità acustica
 - Tavole:
 - Tav. 1.A scala 1: 5.000
 - Tav. 1.B scala 1: 5.000
 - Tav. 1.C scala 1: 5.000
 - Tav. 2.A scala 1: 5.000
 - Tav. 2.B scala 1: 5.000
 - Tav. 2.C scala 1: 5.000
- Elaborati Studio Geologico:
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Tavole:
 - Tav. 1 – Carta geologica e morfologica scala 1:10.000
 - Tav. 2 – Carta dell'idrografia superficiale scala 1:10.000
 - Tav. 3 – Carta del dissesto scala 1:10.000
 - Tav. 4 – Carta delle opere idrauliche censite scala 1:10.000
 - Tav. 5 – Carta di Sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico scala 1:10.000

- Tav. 6 – Quadro di unione della cartografia di sintesi
relativa ai PRGC dei Comuni limitrofi scala 1:10.000
- Tav. 7 – Carta di Sintesi della pericolosità geologica
e dell'idoneità all'uso urbanistico con aree coinvolte
dall'evento meteorologico del 13/09/08 scala 1:10.000
- Tav. 8 – Carta di Sintesi della pericolosità geologica e
dell'idoneità all'uso urbanistico sovrapposta alla carta di piano scala 1:10.000

Variante n. 21 strutturale: progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 27 del 25.03.2011, pubblicato sul BUR n. 21 del 26.05.2011 e costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati Urbanistici:
 - Relazione illustrativa
 - Schede normative d' area– testo coordinato
 - Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato
 - Quadri Sinottici– testo coordinato
 - Tavole:
 - Legenda
 - Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
 - Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
 - Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
 - Tav. 3.2 - Territorio urbano in scala scala 1:2.000
 - Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari scala 1:2.000
 - Tav. 5 - Centro Storico e Cascine scala 1:1.000
- Studi ambientali:
 - Rapporto ambientale
 - Rapporto ambientale - Sintesi in linguaggio non tecnico
 - Valutazione Ambientale Strategica- Dichiarazione di Sintesi e Piano di Monitoraggio
- Compatibilità acustica:
 - Verifica di Compatibilità acustica

Variante n. 22, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 88 del 17.12.2008, ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008 contestualmente all'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di proprietà comunali.

Variante n. 23 semplificata approvata con D.C.C. n. 40 del 21.04.2009

Riguarda unicamente l'introduzione nel PRG del tracciato dello scolmatore est, opera fondamentale per il completamento del sistema di protezione del territorio.

Variante n. 24 strutturale, progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 27 del 30.03.2012, pubblicato sul BUR n. 15 del 12.04.2012 e costituito dai seguenti elaborati:

Ha valore specifico e non diffuso e riguarda interventi di limitata entità a carattere esclusivamente locale coinvolgenti essenzialmente l'ambito urbano ed in misura più contenuta alcuni marginali settori del territorio extraurbano. Essa assume valore "manutentivo" del territorio.

Variante n. 25 parziale approvata con D.C.C. n. 31 del 31.03.2010 e costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Norme di Attuazione (testo coordinato)
- Quadri Sinottici (testo coordinato)
- Schede Normativa d'Area (testo coordinato)
- Relazione Illustrativa
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tav. 1.1: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tav. 1.2: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tavole di progetto:
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000

- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari scala 1:2.000
- Tav. 5 - Centro Storico e Cascine scala 1:1.000

Variante n. 26, approvata con D.C.C. n. 117 del 17.12.2009.

Redatta al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 133/2008, e costituita da un unico fascicolo contenente l'elenco delle aree pubbliche oggetto di alienazione.

Variante n. 27 parziale approvata con D.C.C. n. 8 del 28.01.2011.

Ha una finalità strumentale volta alla correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati di Piano e adattamenti sia cartografici che normativi per agevolare interventi privati, residenziali, produttivi e terziari e per opere di interesse pubblico. Ha soppresso vincoli su spazi pubblici superflui o non utilizzabili. La Variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati

- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Quadri sinottici (testo coordinato)
- Schede Normativa D'area (testo coordinato)
- Relazione Illustrativa
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tav. 1.1: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tav. 1.2: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tavole di progetto:
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari scala 1:2.000
- Tav. 5 - Centro Storico e Cascine scala 1:1.000

Variante n. 28 parziale approvata con D.C.C. n. 68 del 21.07.2011.

Finalizzata a:

- ampliare le destinazioni d'uso consentite per due zone di PRG già esistenti, al fine di favorire l'insediamento sul territorio settimese di nuove aziende, ampliando così l'offerta di posti di lavoro;
- effettuare modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il vigente quadro strategico di riferimento;
- recepire quanto stabilito nel Provvedimento Finale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti relativamente al progetto "Tronco A4 Torino-Milano. Interventi di ammodernamento e di adeguamento dell'autostrada A4 Torino – I° Tronco – Dalla PK.0+621 alla PK3+000".

La Variante in oggetto è costituita dai seguenti elaborati

- Norme di attuazione (testo coordinato)
- Quadri sinottici (testo coordinato)
- Schede Normativa D'area (testo coordinato)
- Relazione Illustrativa
- Osservazioni e controdeduzioni
- Tav. 1.1: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tav. 1.2: Localizzazione delle osservazioni scala 1:5.000
- Tavole di progetto:
- Tav. 2.1 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 2.2 - Territorio extraurbano scala 1:5.000
- Tav. 3.1 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 3.2 - Territorio urbano scala 1:2.000
- Tav. 4 - Insediamenti marginali, isolati, nuclei frazionari scala 1:2.000

- Tav. 5 - Centro Storico e Cascine
- Legenda

scala 1:1.000

Variante n. 29 parziale approvata con D.C.C. n. 76 del 28.09.2012.

Ha una finalità strumentale volta alla correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati di Piano e adattamenti sia cartografici che normativi per agevolare interventi privati, residenziali, produttivi e terziari e per opere di interesse pubblico. Ha soppresso vincoli su spazi pubblici superflui o non utilizzabili.

Variante strutturale n. 30 approvata con DCC n. 20 del 20.03.2014 e pubblicata sul BUR n. 14 del 03.04.2014.

Con la Variante Strutturale 30 l'Amministrazione comunale ha inteso affrontare temi di natura generale riferiti ad adempimenti a carattere normativo e/o di adeguamento a provvedimenti introdotti dalle superiori autorità, ed argomenti di stretta rilevanza locale riferibili all'assetto del PRG vigente, nel rispetto delle limitazioni introdotte dalla legge regionale 1/2007

Variante n. 31 parziale approvata con D.C.C. n. 16 del 27.02.2014 e pubblicata sul BUR n. 12 del 20.03.2014 .

Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, ma attengono a necessità di risolvere alcuni nodi della rete idrografica comunale ed a necessità di maggiore puntualizzazione derivanti principalmente dalla attività gestionale del PRG.

In particolare la variante si è resa necessaria per riportare in cartografia i vincoli urbanistici e di tracciato relativi ad un'opera pubblica della rete idrografica comunale, prevista dal Cronoprogramma delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico per la messa in sicurezza della Borgata Paradiso i cui schemi progettuali sono stati definiti dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici. Nello specifico trattasi delle opere necessarie al completamento della realizzazione del collettore Pescarito in Borgata Paradiso.

Variante n. 32 parziale approvata con D.C.C. n. 6 del 29.01.2015 e pubblicata sul BUR n. 6 del 12.02.2015 .

Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, ma da necessità di maggiore puntualizzazione derivanti principalmente dalla attività gestionale del PRG.

Variante n. 33 parziale approvata con D.C.C. n. 82 del 15.12.2016 e pubblicata sul BUR n. 52 del 29.12.2016.

Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, con particolare riferimento alla cartografia, per l'inserimento di specifiche opere pubbliche a carattere viabilistico in progetto; modificare la destinazione d'uso di aree già individuate dal PRG vigente; valorizzare alcune aree di proprietà comunale.

Variante semplificata n. 34 approvata con DCC n. 20 del 22.02.2018 e pubblicata sul BUR n. 11 del 15/03/2018.

Trattasi di una variante al PRG per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per l'acquisizione delle aree destinate alla realizzazione dell'ampliamento, ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 e s.m.i.

Variante parziale n. 35 approvata con DCC n. 39 del 26.04.2018 e pubblicata sul BUR n. 20 del 17.05.2018. Riguarda modesti puntuali adeguamenti a carattere normativo e cartografico che non modificano il quadro strategico di riferimento, con particolare riferimento alla cartografia, per l'inserimento di specifiche opere pubbliche a carattere viabilistico in progetto; modificare la destinazione d'uso di aree già individuate dal PRG vigente; valorizzare alcune aree di proprietà comunale.

Variante n. 36 parziale approvata con D.C.C. n. 17 del 25.02.2019 e pubblicata sul BUR n.11 del 14 marzo 2019 .

La variante ha riguardato la valorizzazione di aree di proprietà comunale, che non modificano il vigente quadro strategico di riferimento, l'introduzione di alcuni aggiornamenti e modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, al fine di dare soluzione a temi emersi durante l'attività di gestione del Piano e di eliminare incertezze interpretative, il cambio di destinazione d'uso e/o procedura attuativa per aree già previste dal PRG Vigente e la risoluzione di problemi minori che non presentano caratteri strutturali ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77.

Variante di Revisione Generale del PRG - Proposta Tecnica del Progetto Preliminare adottata con DCC n. 6 del 08.02.2018 con i seguenti obiettivi:

- aggiornare e razionalizzare il PRG al fine di superare incongruenze e difficoltà interpretative dovute alla sovrapposizione delle molteplici Varianti che hanno generato un'oggettiva difficoltà di gestione dello strumento urbanistico con particolare riferimento al corpo normativo, costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione, dai Quadri Sinottici e dalle Schede Normative di Area;

- dare atto anche attraverso la revisione cartografica del PRG del reale consolidamento della struttura urbana e territoriale a seguito dell'attuazione delle previsioni, aggiornando, anche attraverso specifiche analisi tematiche, la reale consistenza edilizia, la dotazione degli standard dei servizi pubblici; la diffusione delle attività economiche; le caratteristiche demografiche della popolazione, ecc. ovvero, le informazioni necessarie, a carattere propedeutico, utili alla rappresentazione dell'evoluzione storica dello sviluppo del sistema urbano locale necessarie alla produzione di una disciplina complessiva di Piano in grado di interpretare con maggior efficacia le trasformazioni avvenute e le evoluzioni possibili;

- procedere con una progettazione urbanistica orientata verso la sperimentazione di approcci di tipo eco sistemici, mediante la mappatura e l'analisi multi sistemica dei suoli, quale strumento utile per definire i nuovi assetti urbanistici, in grado di valorizzare la risorsa suolo e di contenerne il consumo;

In data 10.09.2018 si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza di Copianificazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare con l'acquisizione dei contributi della Regione, della Città Metropolitana e del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali.

Si specifica che le Schede Normative d'Area assumono valore prescrittivo e carattere prevalente rispetto ai parametri edificatori e alle disposizioni delle presenti norme, fatta eccezione per le definizioni e le norme non in contrasto.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e della l.r. 5.12.1977 n. 56 e del D.P.R. 380/2001 e rispettive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di titolo abilitativo a norma del Titolo VI della predetta legge regionale e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i , o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi: la esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ivi comprese le modifiche di destinazione d'uso, devono essere compatibili con le classi ed i tipi di intervento disciplinati ai successivi titoli III e IV; concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste; essere compatibili con le caratteristiche infrastrutturali delle aree.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della l. n. 56/1977 nei limiti di quanto disposto all'art. 85 penultimo comma della med. legge.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 17, 1' c. e 82 3' c. della l.r. 56/77 le previsioni insediative del Comune di Settimo sono riferite ad un arco temporale decennale.

Art. 3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee.

I titoli abilitativi rilasciati con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogati alla loro scadenza se non previo conseguimento del titolo abilitativo a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e/o materiali di accumulo o deposito.

Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di accumulo e deposito di materiali, esposizione di merci a cielo libero e di ogni altra attività subordinata al rilascio

del titolo abilitativo (a norma delle leggi statali e regionali) e che ne sia sprovvista, fino al conseguimento del titolo abilitativo nei modi e forme di legge, fatta salva l'applicazione delle leggi 28.2.1985 n. 47 e l.r. 30.4.1985 n. 58.

Le destinazioni d'uso degli immobili improprie e non ammesse nelle classi di destinazione fissate devono nel tempo fare luogo a destinazioni d'uso proprie e/o ammesse e fino ad allora sugli immobili che le ospitano sono ammessi gli interventi di cui ai successivi artt. 44 e 45 fatto salvo quanto disposto al successivo art. 56.

Art. 4 - Sistemazione urbanistica.

L'istanza relativa al titolo abilitativo per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio e/o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della trasformazione , in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.

Il rilascio del titolo abilitativo comporta la cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Fatto salvo quanto disposto ai successivi articoli il titolo abilitativo per l'utilizzazione delle risorse naturali ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del titolo stesso.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.

Art. 5 - Procedure di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- con intervento diretto mediante semplice conseguimento del Permesso di costruire, convenzionata o non, o della DIA;
- con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio dei titoli abitativi necessari all'edificazione.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma pluriennale di attuazione e dalle leggi 94/82 e 47/85.

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere - o provvedervi direttamente - la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite, delimitando i relativi immobili in sede di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 1' c. p.to 1 della L.R. 56/77, o attraverso apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 13 della L. n. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

- per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale:
la quantità di edificazione oggetto della Permesso di Costruire sia almeno pari al 75%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
- per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione:
l'intervento oggetto del titolo abilitativo riguardi almeno il 60% della superficie utile;
- per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali o terziarie:
la quantità di cui al primo punto è ridotta al 50%.

Diverse condizioni possono essere stabilite con la deliberazione di approvazione del P.P.A. senza che ciò costituisca variante di P.R.G.

Si esclude la possibilità di ricorrere alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per gli interventi di demolizione e ricostruzione e varianti ai permessi di costruire entrambi comportanti modifica della sagoma per gli edifici individuati nella tav. 5 del PRG vigente, "Centro Storico e Cascine.

Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati al 3° comma dell'art.32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G. delimita le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Il Comune in sede di P.P.A. o attraverso apposita Deliberazione del Consiglio Comunale può articolare dette aree in sub-aree da sottoporre a strumenti di pianificazione esecutiva distinti, a condizione che ciascuna sub-area consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria che devono risultare collegate con quelle comunali secondo quanto stabilito all'art. 91 quinquies della l.r. 56/77.

In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G. può subire precisazioni in sede di P.P.A., o attraverso apposita Deliberazione del Consiglio Comunale anche con eventuali riduzioni, al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente; l'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà subire riduzioni al contorno superiori al 20% di quella perimetrata dal P.R.G. Le eventuali aree di risulta sono edificabili con intervento diretto, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo, fatti salvi i tipi di intervento mappizzati. Ove lo strumento urbanistico esecutivo interessi il tessuto storico, sugli edifici da esso esclusi sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto diversamente disposto al successivo art. 23.

Il disegno di dettaglio definito nella cartografia di P.R.G. all'interno delle aree delimitate, può subire modifiche all'atto della progettazione, fermi restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.

Non è ammessa la definizione di spazi pubblici e/o asserviti all'uso pubblico che non posseggano requisiti di forma, dimensione ed accessibilità tali da assicurare a piena funzionalità costruttiva e manutentiva dei servizi e delle infrastrutture elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il vincolo topografico di spazio pubblico all'interno di un'area preordinata a SUE ne determina la cessione al Comune indipendentemente dalla dimensione e quindi dalla rispondenza, se superiori, ai valori minimi indicati all'art. 21 della l.r. 56/77, fatte salve ulteriori e/o diverse disposizioni particolari contenute nelle Nda.

Ai sensi dell'art. 157 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. "gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione", pertanto i soggetti attuatori in fase di redazione del progetto di SUE dovranno acquisire il suddetto parere di compatibilità e valutare la necessità di un eventuale convenzionamento con il gestore del servizio.

Nel caso di attuazione frazionata delle aree di cui al precedente 2° comma, e/o laddove ricorra la necessità di esplicitare la coerenza di singoli interventi con i successivi la trasformazione delle subaree di cui al precedente 3° comma, può essere subordinata alla preventiva o contestuale adozione da parte del Comune di un Programma di Intervento esteso all'intera area delimitata dal P.R.G., ovvero all'isolato che li comprende. Tale programma deve contenere:

- a) il perimetro delle sub-aree interessate da S.U.E. ed il perimetro delle aree delimitate dal P.R.G.
- b) lo schema, riferito all'intera area delimitata dal P.R.G., in scala non inferiore a quella catastale, di sistemazione della stessa e di organizzazione distributiva e funzionale delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione degli immobili relativi alle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria o per impianti ed attrezzature di interesse generale. Lo schema dovrà evidenziare i vincoli organizzativi e distributivi necessari per garantire la fattibilità e la coerenza degli interventi successivi nelle aree comprese nella delimitazione del P.R.G. ma non incluse nello strumento urbanistico esecutivo.

- c) la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole di correlazione da proporre per l'attuazione dei successivi interventi.

Il Programma di Intervento è autorizzato, contestualmente all'approvazione del S.U.E. o preliminarmente ad esso, dalla Giunta Comunale.

Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dell'impianto urbanistico anche per le aree non incluse nello strumento urbanistico esecutivo, da rispettare nei successivi programmi di intervento o nei P.P.A. che l'includono.

Gli interventi individuati dalla Variante strutturale n. 20 di P.R.G. che richiedono il coordinamento progettuale di diverse unità di intervento, in attuazione diretta o preordinate da SUE, e delle relative infrastrutture di connessione, ovvero il coordinamento della trasformazione di aree complesse per le quali la Variante stessa prevede il trasferimento in una (o più) aree di concentrazione edificatoria, anche tra loro non contigue, di contingenti edificatori provenienti dalle unità di intervento interessate e in esse comprese, sono subordinati alla predisposizione di SUE e/o Programma degli interventi di iniziativa comunale.

Si richiama in particolare l'applicazione del Protocollo di intesa¹ relativo al trasferimento nella superficie fondiaria dell'area Ha38A di capacità edificatoria territoriale (I.T. = 0,245 mc/mq) generata da spazi destinati dal P.R.G. a parco pubblico (ambito parco Castelverde) e ceduti al Comune a titolo gratuito. L'indice di fabbricabilità fondiario dell'area Ha38A, conseguente a detto trasferimento, viene adeguato in sede di SUE in ragione della capacità edificatoria generata dalla superficie effettivamente dismessa.

Il P.R.G. delimita gli immobili da assoggettare a piano di zona ex lege 167/62 da attuare prioritariamente. È facoltà del Comune individuare ulteriori aree tra quelle a destinazione residenziale da assoggettare a piano di zona in rapporto ai fabbisogni decennali d'edilizia residenziale, nel rispetto dei rapporti minimi e massimi di legge.

Per la definizione della quota di edilizia pubblica residenziale prevista all'art. 2 della legge 10/77 si richiamano in quanto applicabili gli artt. 7, 8 e 9 della legge 10/77 e 34 della l.r. 56/77.

Ai fini della formazione ed attuazione dei S.U.E. si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le seguenti specificazioni e disposizioni:

1. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 45 della L.R. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dagli artt. 51 e 21 della legge 56/77, riguarderà i sedimi e gli spazi appositamente vincolati dal P.R.G. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C. salvo quanto precedentemente e in appresso disposto, ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione dal citato art. 21 della l.r. 56/77.

Ove non fosse possibile conseguire in tutto o in parte dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate da P.E.C. è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante tanto all'interno come all'esterno di esse, purché in questo caso nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G. ai sensi del precitato art. 21 della l.r. 56/77.

¹ Protocollo di intesa tra Comune di Settimo Torinese e la soc. Pippo s.r.l. sottoscritto il 19.10.2007. Tale protocollo prevede che, a fronte della cessione al Comune di 16.274 mq posti in adiacenza al perimetro del Parco Castelverde venga trasferita in area Ha 38B una capacità edificatoria territoriale commisurata a mc/mq 0,245 che genera un volume edificabile di 3987,2 mc.

La superficie dismessa ricadente all'esterno del perimetro dei P.E.C. concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile in base alla applicazione dell'indice territoriale proprio dell'area delimitata dal P.E.C.

Nelle aree a carattere residenziale da attuare con ricorso al P.E.C. è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria purché le attrezzature di cui alle lett. a, b del p.to 1 dell'art. 21 della l.r. 56/77 non vi siano disposte con apposita indicazione planimetrica. In tal caso la monetizzazione non è consentita.

Nelle aree a destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria non è di massima ammessa salvo che per ragioni di compromissione fondiaria. Non sono monetizzabili in ogni caso le dotazioni relative ai parcheggi. Nelle aree ove è ammessa la composizione di più destinazioni, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dal già citato art. 21: in tal caso la quota monetizzabile non potrà superare il 50% della dotazione totale.

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale.

In nessun caso le superfici monetizzate concorreranno al calcolo delle volumetrie o superfici utili edificabili.

Per ottemperare alle condizioni preliminari degli interventi previste al successivo art. 22 l'Amministrazione provvederà, in sede di eventuale formazione di P.P.A., ad integrare le aree monetizzate con una corrispondente quantità di spazi pubblici.

2. Piani particolareggiati (P.P.) di iniziativa pubblica.

Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38,39 e 40 della legge 56/77 in attuazione delle previsioni cartografiche e normative stabilite dal P.R.G.

3. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della l.r. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della med. legge con riferimento alle aree delimitate in cartografia o precisate nei quadri sinottici allegati.

4. Piani di Recupero (P.d.R.)

Riguardano prioritariamente il recupero di immobili esistenti compresi nella delimitazione del tessuto edilizio storico individuata nella tavola "Centro storico e caschine" di P.R.G.

Possono concernere altresì immobili esterni ad esso sia destinati ad usi residenziali che ad attività produttive dal P.R.G., purché finalizzati alla conservazione degli schemi di impianto edilizio preesistenti, alla riqualificazione degli edifici principali ed alla rimozione, senza recupero di volume, delle aggiunte utilitarie e delle superfetazioni.

Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'art. 43 della l.r. 56/77 e l'art. 41 bis della med. legge laddove prescritto.

Nel caso in cui il P.R.G. determina con prescrizioni definite cartograficamente ed in normativa tipi di destinazione d'uso e vincoli di intervento, al PdR sono demandate le precisazioni di dettaglio quali i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, la precisazione delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle quantità fissate dal P.R.G. ma con possibilità di modificarne il riparto, la definizione ulteriore dei tipi di intervento per gli immobili privi di valore storico-ambientale.

Il P.d.R. può modificare la classificazione dei tipi di intervento mappizzati nella tavole di P.R.G. purché nei limiti e con le procedure dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77, nonché modificare la disposizione planovolumetrica degli edifici a sagoma prescritta purché ciò avvenga nel rigoroso rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, della conservazione dei valori storici ed architettonici degli edifici, senza aumenti volumetrici rispetto a quelli ammessi e con deduzione assoluta delle superfetazioni ed aggiunte utilitarie non coeve con gli edifici principali.

Nel caso in cui invece il ricorso al Piano di Recupero riguardi la riqualificazione di immobili esistenti, in alternativa a procedure di trasformazione pure ammesse dal P.R.G., quali ad es: la ristrutturazione edilizia o urbanistica delle aree, senza che quest'ultimo ne prescriva i tipi e i

vincoli di intervento se non relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al PdR è demandato il compito di definire le modalità e le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del recupero degli immobili interessati, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G., facendo riferimento per la definizione degli aspetti planovolumetrici ai disposti contenuti nel successivo art. 23 ed, ove ricorra il caso, ai parametri edilizi eventualmente riportati nei Quadri Sinottici allegati.

La formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riguarda esclusivamente le aree a ciò designate dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito, ovvero le quantità fissate nei quadri sinottici allegati.

La delimitazione del perimetro del Centro storico ottocentesco, delle aree di tipo G), E), dell'area Mi1 e di quelle per le quali è ammesso con le presenti Norme il ricorso alla formazione di PdR hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

Il Comune, in sede di formazione del Programma di Attuazione, può procedere a nuove delimitazioni comprendenti immobili, complessi edilizi ed aree da assoggettare a Piano di Recupero, la cui formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28, 29 e 30 della legge 457/78.

5. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

Tale piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della l.r. 56/77.

6. Comparti di intervento

Si richiamano i disposti dell'art. 46 della l.r. 56/77 in ordine alla costituzione di comparto.

Nel caso di S.U.E. di iniziativa privata il comparto può avere, a discrezione del Comune, titolo sostitutivo del S.U.E. per le aree delimitate dal P.R.G. per le quali lo stesso definisce il disegno di dettaglio vincolante per l'attuazione; ciò ove si verifichino le seguenti condizioni contestuali:

- a) il comparto risulti esteso almeno all'intera area delimitata dal P.R.G. per la formazione di S.U.E., fatto salvo quanto previsto al 3° comma del presente articolo;
- b) alla dichiarazione di intenti ad edificare per l'eventuale inclusione in P.P.A. sia allegato, a firma dei proprietari degli immobili riuniti in Consorzio, lo schema di convenzione per gli interventi previsti comprensivo della documentazione tecnica necessaria. Nello schema di convenzione devono risultare accettate tutte le condizioni poste per la formazione di S.U.E., con particolare riferimento alla dismissione di aree, alla esecuzione di OO.UU. e all'eventuale riparto degli interventi tra edilizia pubblica e privata nonché delle fasi di attuazione del comparto;
- c) vengano attuate le previsioni di P.R.G. relative agli immobili interessati.

In tal caso si applicano agli immobili interessati dal comparto le norme ed i parametri di utilizzazione previsti per il S.U.E., anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi adempimenti.

Il ricorso al comparto edificatorio per la definizione di vincoli di reciprocità di carattere planovolumetrico, compositivo, di spazi di distribuzione e servitù varie comuni a più immobili contigui compresi in un medesimo intervento o unità di intervento e/o laddove il P.R.G. non prevede esplicitamente il ricorso a S.U.E. comporta la dismissione di aree e/o l'esecuzione delle OO.UU. primarie e secondarie previste alla lett. b) del precedente punto 6 solo per gli immobili oggetto di trasformazione edilizia e/o urbanistica.

7. Strumenti urbanistici esecutivi scaduti

Nei lotti edificatori non attuati dei Piani esecutivi scaduti, è ammessa l'attuazione con procedura diretta e/o convenzionata alle stesse condizioni dei Piani Esecutivi originari nei quali erano compresi. Nel caso di nuove previsioni urbanistiche intervenute dopo la scadenza della convenzione del S.U.E. le stesse sono prevalenti ai fini dell'attuazione dell'intervento².

² Nei lotti edificatori, non ancora attuati, interessati dal Programma degli Interventi, approvato con DGC n. 89/2014, o negli Strumenti Urbanistici Esecutivi scaduti, relativi alle stesse aree in esso ricomprese, è ammessa l'attuazione con procedura diretta e/o convenzionata alle stesse condizioni di cui alla predetta strumentazione urbanistica.

L'eventuale convenzione regolerà il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimaste (eventualmente) inattuate e/o i requisiti essenziali di trasformazione dei lotti comunque necessari, quali: il conveniente accesso da via pubblica, la presenza di parcheggi pubblici e privati, ecc.

Nei lotti edificatori attuati di piani esecutivi scaduti sono ammessi gli interventi previsti nei successivi articoli delle presenti norme; in particolare per le zone a destinazione residenziale si applica quanto previsto all'art. 24 lett. a) e per le altre destinazioni quanto previsto all'art. 30 punto 1."

Art. 7 – Titoli abilitativi.

Fatte salve le norme di procedura autorizzativa che regolano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, pubbliche e private vigenti alla data di adozione della Variante n. 7 al PRG, il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, il rilascio del titolo abilitativo a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessari titoli abilitativi per i casi elencati al 1° comma dell'art. 48 della L.R. 56/77 fatta salva l'applicazione dei disposti di cui alla L. 47/85.

Si richiamano i disposti (abrogato con L.R. 20/2009) dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi, (abrogato a seguito dell'abrogazione dell'art. 26, ultimo comma, della L.R. 56/77 e smi, con la L.R. 20/2009) 61 (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), 62 e 63 (vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e 1479/1939). (abrogate con DPR 380/2001 e smi, art. 136)

La modifica di destinazione d'uso di immobili o il riuso di opifici inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G. A tale fine la modifica ed il riuso devono essere oggetto di comunicazione al Sindaco, indipendentemente dalla consistenza degli immobili che ne sono oggetto, anche ai fini dell'applicazione dei disposti del 4° comma dell'art. 26 della l.r. 56/77.

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1497/39 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a se stante.

Gli interventi relativi all'utilizzazione delle risorse naturali che prevedano l'alterazione dei caratteri idrologici, di regimazione delle acque superficiali e paesistici dei luoghi devono essere corredati da studio geologico-tecnico documentante l'entità delle trasformazioni e gli effetti di impatto ambientale.

Art. 8 - Condizioni di rilascio dei titoli abilitativi.

A – Permesso di costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività'

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti (abrogati da art. 136 DPR 380/2001 e smi) dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'agibilità o l'usabilità, può essere certificata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno da parte del titolare del Permesso di Costruire di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto titolo abilitativo. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali come definite alla lett. b) del 1° comma dell'art. 91/quinquies della l.r. 56/77.

Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del titolo abilitativo deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 58, ed essere allacciabile agli impianti a rete (acquedotto e fognatura) ove esistano o se ne preveda la esecuzione.

Il disposto di cui al precedente 6° comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.

Per interventi ricadenti nei nuclei frazionali o località e cascine isolate ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della legge 319/76 e successivi provvedimenti.

Le opere eseguite a norma del presente articolo sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti e prelazioni di alcun tipo: gli oneri per la esecuzione di opere di urbanizzazione che non siano a servizio del singolo immobile oggetto del titolo abilitativo sono riconosciuti, ai fini dell'applicazione del precedente 1° comma, fino alla concorrenza massima del 100% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del precedente 2° comma.

Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, aree ed edifici, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di P.R.G.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;

- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione.

Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione sono considerate nuovi interventi; il relativo titolo abilitativo ove oneroso, é subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotto, secondo modalità che verranno stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Permesso di Costruire, nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, può essere subordinato 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.

In particolare l'area di sedime della viabilità veicolare ciclabile e/o pedonale indicata dal P.R.G: con vincolo topograficamente definito interessante fondi in tutto o in parte edificabili per gli usi propri e/o ammessi stabiliti dal P.R.G. medesimo dovrà essere ceduta al Comune a titolo gratuito contestualmente al rilascio Permesso di Costruire; essa potrà rimanere in proprietà privata a giudizio insindacabile del Comune stesso purché asservita ad uso pubblico mediante atto d'obbligo o convenzione senza limitazione di transito: in tal caso gli oneri manutentivi incombono al privato.

Si ammettono gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della L.R.16/2018, per gli edifici legittimamente autorizzati e localizzati all'interno del perimetro del Centro o Nucleo abitato, di qualunque tipologia edilizia, laddove gli stessi presentino le caratteristiche previste dalla legge stessa e che non abbiano già usufruito di ampliamenti una tantum o applicazione dei disposti della ex L.R. 20/2009. Sono esclusi dalla suddetta norma gli immobili contenuti nella tabella di cui all' art.24 lett.a1

B - Autorizzazione

Le autorizzazioni, di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle vigenti leggi, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verifichino condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge. (abrogato dall' art. 136 DPR 380/2001 e smi).

Art. 9 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo: definizioni.

a) Destinazioni d'uso delle aree (cfr. elenco riportato in calce al presente articolo). Oltre a quanto stabilito al successivo Titolo III la destinazione d'uso delle aree è così definita:

a1) Residenziale

La destinazione d'uso residenziale abitativa di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

a2) Terziaria

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I gruppo B, alla categoria A/10, alle categorie da 1 a 8 del gruppo A in quanto comprese negli edifici abitativi nei limiti fissati dalle presenti norme, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili, nonché edifici espressamente destinati ad attività ricettiva come disciplinata dalla l.n. 217/83, escludendosi edifici di abitazione anche se riservati a case per vacanze.

a3) Industriale, artigianale, deposito.

La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale delle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II e del gruppo A della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

Nota: R.D. 12/10/1983 n. 1539. Approvazione del regolamento per l'esecuzione delle disposizioni legislative sul riordino dell'imposta fondiaria.

Classi di destinazione e categorie catastali

I - Immobili a destinazione ordinaria simboli di categoria

Gruppo A

(unità immobiliari per uso di abitazione o assimilabili):

Abitazione di tipo signorile	A/1
Abitazione di tipo civile	A/2
Abitazione di tipo economico	A/3
Abitazioni di tipo popolare	A/4
Abitazioni di tipo ultrapolare	A/5
Abitazioni di tipo rurale	A/6
Abitazioni in villini	A/7
Abitazioni in ville	A/8
Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	A/9
Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	A/11

Gruppo B

(unità immobiliari per uso di alloggi collettivi):

Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme	B/1
Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adatti per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)	B/2
Prigioni e riformatori	B/3
Uffici pubblici	B/4
Scuole e laboratori scientifici	B/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9	B/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei	B/7
Magazzini sotterranei per depositi di derrate	B/8

Gruppo C

(unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia):

Negozi e botteghe	C/1
Magazzini e locali di deposito	C/2
Laboratori per arti e mestieri	C/3
Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Tettoie chiuse o aperte	C/7

II - Immobili a destinazione speciale

Opifici ed in genere fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni da D/1 a D/9

III - Immobili a destinazione particolare

Altre unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi da E/1 a E/9

Per le definizioni dei parametri urbanistici non contenute nel presente articolo si fa espresso riferimento al "TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI" del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Art. 10 - Parametri edilizi: definizioni.

a) Superficie di parcheggio S.P.

Si definisce superficie di parcheggio (s.p.) la somma di tutte le superfici fuori terra destinate a deposito di autovetture nuove indirizzate alla distribuzione commerciale e/o alla formazione di autorimesse pluripiano a rotazione, realizzate in strutture aperte per più del 60% della superficie di ciascun fronte e di ciascun piano. Nel calcolo della s.p. si intendono comprese le rampe di collegamento interpiano ed ogni ulteriore elemento distributivo.

b) Destinazioni d'uso degli edifici:

La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità.

La destinazione d'uso è definita propria" quando è conforme alla destinazione fissata nel titolo abilitativo o, per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. quando è conforme alla destinazione di classamento catastale.

b1) Edificio residenziale.

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per almeno il 60% della sua superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale.

b2) Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale.

Si intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

b3) Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere.

Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè almeno per il 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

Sono tuttavia da intendersi tali anche quei fabbricati in cui, con diverse proporzioni, la destinazione d'uso non terziaria presente si configura come servizio alla destinazione terziaria (ad es. l'abitazione dell'esercente soprastante i locali di attività).

b4) Fabbricato accessorio / *Basso Fabbricato/ Pertinenza:*

Si dicono accessori quei fabbricati **pertinenziali, legati da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, adiacenti o no a quest'ultima, non utilizzabili autonomamente.**

I fabbricati accessori:

- per le destinazioni residenziali (bassi fabbricati) dovranno avere altezza non eccedente a mt.3 al colmo.
- per le altre destinazioni, se utilizzati a servizio dell'attività principale (stoccaggio, rimessaggio di mezzi di lavoro, ecc.) costituiscono estensione della stessa e pertanto **SUL."**

c) Modalità di utilizzazione dei sottotetti

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso della copertura.

La misura dell'altezza interna dei locali ubicati nel sottotetto si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

In relazione alla definizione di cui sopra si specifica la caratterizzazione dei locali sottotetto come segue:

Locali abitabili.

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dal DM/1975. Nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, un'altezza tra pavimento e soffitto inferiore a 1,80 m.

Locali usabili.

Si intendono per locali usabili i locali che non possono ospitare le funzioni principali proprie dell'abitazione permanente e degli spazi di lavoro per gli uffici, ma possono essere utilizzati per funzioni sussidiarie degli uni e degli altri e che comportano la presenza solo saltuaria degli abitanti o del personale lavorante. In tal caso la normativa può limitare il confort e le prestazioni di ciascuno dei locali usabili rispetto a:

H media netta variabile: $\geq$ a mt. 2,20 e $\leq$ mt. 2,70, con caratteri geometrici da specificare

h minima del locale = mt 1,40;

rapporto di aeroilluminazione $\leq$ 1/10.

Le funzioni esercitate possono presupporre la presenza di impianti (sanitari, di riscaldamento ecc) atti a garantirne l'uso con rispetto delle normative finalizzate al risparmio energetico.

Possono non essere considerati nel conteggio del volume se direttamente collegati o pertinenti ai locali di abitazione principale fatto salvo il concorso alla definizione del corrispettivo del contributo di costruzione nella proporzione stabilita dal Comune con apposito provvedimento.

Locali non abitabili e non usabili.

Si intendono per locali non abitabili e non usabili i locali che hanno misure geometriche tali da ammettere l'accesso delle sole maestranze per la manutenzione e il lavoro in sicurezza dei fabbricati, degli impianti generali e delle coperture.

Si ammette il recupero a fini abitativi di sottotetti di fabbricati residenziali esistenti nel rispetto di quanto disposto dalla legge regionale 6.8.1998 n° 21.

d) Parametri e misure convenzionali

Si prevede inoltre di specificare, in base ai risultati degli studi in corso, i benefici da attribuire, in sede convenzionale, ai requisiti dimensionali e alle misure degli elementi costruttivi (es solai e murature, altezze, distanze ecc) degli edifici da realizzare secondo i canoni della bioarchitettura e per quelli ove si prevede l'adeguamento alle disposizioni in materia di rendimento energetico dell'edilizia di cui alla l.r. 13/07.

e) Installazione di impianti relativi a fonti energetiche alternative

Si provvede ad adeguare i parametri edilizi ed urbanistici degli edifici (geometria delle coperture e rapporti) alle possibili caratteristiche degli impianti in oggetto.

Per le definizioni dei parametri edilizi non contenute nel presente articolo si fa espresso riferimento al "Titolo III - Parametri ed indici edilizi ed urbanistici" del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

f) Modalità di utilizzazione dei locali interrati e seminterrati

In tutte le zone normative del PRG ricadenti in classe di pericolosità geologica II (pericolosità geologica moderata), ove è ammessa la destinazione commerciale e/o artigianale, nei locali interrati/seminterrati esistenti o di nuova realizzazione, è consentito l'uso in estensione ad attività di carattere commerciale e/o artigianale posta ai piani fuori terra, in deroga ai parametri edilizi della zona normativa di appartenenza, fatto salvo il concorso alla definizione del corrispettivo del contributo di costruzione nella proporzione stabilita dal Comune con apposito provvedimento.

L'uso di tali locali è ammesso a condizione che venga rispettata ogni norma igienico- sanitaria, di sicurezza e venga effettuato un accertamento mediante specifica indagine che attesti l'inesistenza di pericolo correlato alla possibile risalita di falda.

g) Il calcolo del volume per la realizzazione di fabbricati viene effettuato utilizzando un'altezza virtuale che varia in funzione delle destinazioni d'uso previste per gli stessi:

- destinazione terziaria, produttiva e artigianale 3.50 m

- destinazione residenziale

3.00 m

h) non si ha parziale difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure previste nel progetto approvato.

i) Realizzazione di soluzioni atte al contenimento dei consumi energetici aggettanti su spazi pubblici

E' ammessa la realizzazione di soluzioni atte al contenimento dei consumi energetici che comportino l'aggetto su spazio pubblico. Tali soluzioni non costituiscono occupazione di suolo pubblico alle seguenti condizioni:

- l'intervento consenta di raggiungere i requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica degli edifici fissati dalla normativa provinciale in materia.
- lo spessore massimo consentito aggettante su suolo pubblico è fissato in 15 cm
- la soluzione atta al contenimento dei consumi energetici sia realizzata sull'intera facciata dell'edificio;
- l'intervento sia compatibile con le esigenze di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, previa acquisizione dei pareri favorevoli della Polizia Municipale e del Servizio LL.PP, anche qualora l'intervento non sia soggetto a titolo edilizio abilitativo.

Art. 11 - Osservanza dei parametri ed applicazione indici.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.

Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A. Nel Tessuto edilizio di impianto storico:

Gli interventi di recupero dei manufatti esistenti sono disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi di cui ai successivi titoli III e IV. La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria degli edifici esistenti soggetti ad interventi di conservazione o mantenimento dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della titolo abilitativo. Pertanto i dati volumetrici hanno carattere indicativo, in quanto finalizzati al calcolo della capacità insediativa e delle attività insediabili.

Le volumetrie utilizzabili saranno quelle derivanti dall'applicazione, a seconda del tipo di intervento, dei criteri esecutivi contenuti al successivo art. 23 lett. A) punto 16.

Il volume degli edifici a sagoma prescritta è definito applicando alla superficie definita cartograficamente negli elaborati di Piano l'altezza conseguente al n. di piani ammessi tenendo conto che questa sarà condizionata dagli allineamenti con le coperture dei fabbricati contigui o circostanti con un minimo netto interpiano di mt. 2,70.

L'integrazione della maniche degli edifici non potrà superare gli allineamenti di sagoma cartograficamente definiti dal P.R.G. e comunque non potrà essere superiore a mt. 4.5 per ampiezze preesistenti comprese tra 6 e 8 mt. La superficie esistente avanti all'intervento dovrà essere documentata nelle forme previste per gli interventi di recupero dei manufatti esistenti.

B. nel Territorio Urbano esterno al tessuto di impianto storico.

Nelle aree a capacità insediativa esaurita (D) e laddove si preveda la conservazione sostanziale degli immobili preesistenti gli interventi sono disciplinati dalle norme relative agli interventi stessi di cui ai successivi titoli III e IV.

Nelle aree ove sono previste nuove costruzioni definite anche per sostituzione ed ampliamento di fabbricati preesistenti (di completamento o ristrutturazione edilizia): la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice di densità fondiaria per la superficie fondiaria.

Nel caso di interventi subordinati alla formazione di S.U.E. la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice territoriale per la superficie territoriale.

In tal caso l'indice fondiario determina le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie fondiaria individuata dal P.R.G.

C. nelle aree a destinazione produttiva industriale o artigianale.

Per gli interventi assentiti con procedura diretta le quantità edificate ed edificabili in complesso sono date dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) per la superficie fondiaria (S.F.), fatta salva la verifica del rapporto di copertura (R.C.)

Per gli interventi subordinati alla formazione di S.U.E., o di comparto, se di questi sostitutivo, le quantità edificabili in complesso sono determinate in ragione del più restrittivo dei valori di utilizzazione (U.T. - U.F.).

D. nelle aree destinate ad attività agricole

Le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.

E. gli interventi su edifici in aree improprie.

Sono disciplinati dalle prescrizioni fissate dal successivo art. 56.

Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria nelle aree a destinazione mista residenziale e terziaria o a destinazione non residenziale si applicano nel seguente modo:

- nel caso in cui siano dati unici indici di densità e di utilizzazione: la destinazione d'uso specifica è fissata negli atti autorizzativi in conformità alle prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nel caso in cui siano dati valori di utilizzazione e di densità articolati per destinazione (residenziale, terziaria, attività compatibili ecc.) le destinazioni d'uso dei singoli interventi dovranno rispettare la ripartizione fissata in superficie, volume o percentuale, intendendosi valore inderogabile, salvo quanto ammesso al precedente art. 5, 4° comma o diversamente disposto in sede di S.U.E., quello riferito alle funzioni prevalenti. Una diversa composizione del riparto sopra definito può essere ammesso solo previa formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme.

I dati volumetrici e di S.U.L. riportati nei quadri sinottici hanno valore indicativo essendo finalizzati alla stima della capacità insediativa del P.R.G., gli interventi essendo regolati unicamente dagli indici parametrici urbanistici, dai parametri edilizi e dalle ulteriori prescrizioni delle presenti Norme.

F. Incentivo volumetrico derivante dall'applicazione dell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.

Qualora gli incrementi della capacità edificatoria degli interventi edilizi rispondenti alle caratteristiche di cui all'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio non realizzabili in ampliamento planimetrico, per la conformazione geometrica del lotto, possono essere realizzati in sopraelevazione in deroga ai parametri di zona, nei seguenti casi e modalità:

- nel centro storico, nei nuclei frazionali minori, in Borgata Paradiso e nei beni ed immobili censiti ai sensi della LR 35/95, la sopraelevazione è limitata all'utilizzo o realizzazione del sottotetto agibile, subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio;
- in tutto il resto del territorio comunale la sopraelevazione può avvenire attraverso l'utilizzo o la realizzazione del sottotetto agibile oppure la sopraelevazione di un piano; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

G. - Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, è obbligatoriamente prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle seguenti disposizioni:

- relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali;
- per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale nella seguente misura:
 - per parcheggi con capienza fino a 50 vetture: 1 posto servito con infrastrutture per la ricarica elettrica;
 - per parcheggi con capienza compresa tra 51 e 500 vetture: 5 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica;
 - per parcheggi con capienza compresa tra 501 e 1000 vetture: 10 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica;
- per parcheggi con capienza compresa oltre 1000 vetture: 20 posti serviti con infrastrutture per la ricarica elettrica.

Tali infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi specifiche e dal Codice Civile.

Art. 12 - Capacità insediativa nelle aree residenziali.

1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso dello stesso.

In base all'ultimo comma dell'art. 20 della l.r. 56/77 ed ai risultati degli studi analitici condotti sul patrimonio abitativo ed evidenziati nella Relazione illustrativa del P.R.G. si stabilisce che, ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

Interventi di nuova costruzione:

- | | |
|--|-----------|
| - con sagoma definita | mq/ab. 45 |
| - abitazione uni-bifamiliare e per palazzine fino a 2/3 piani fuori terra | mq/ab. 40 |
| - abitazione plurifamiliare | mq/ab. 35 |
| - abitazioni come al precedente punto oltre i 3 piani abitabili di tipo economico e popolare | mq/ab. 30 |

Interventi di recupero:

- | | |
|--|------------|
| - interventi conservativi in aree sature | ab. esist. |
| - recupero del volume anche con grossatura della manica preesistente | mq/ab. 50 |

Per abitazioni di addetti all'attività agricola in aree residenziali-rurali di nuovo impianto

mc 150/ab

2) In tutte le zone normative di piano l'aumento del numero delle unità abitative, senza incremento di capacità edificatoria, determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione. Al fine della quantificazione dell'incremento del carico generato, si stabilisce convenzionalmente di attribuire il valore virtuale di 2,29 abitanti insediabili per ciascuna nuova unità abitativa.

3) Laddove l'intervento complessivo comporti oltre che l'aumento delle unità abitative anche un incremento volumetrico, il fabbisogno delle aree a servizi è determinato come segue:

- per la volumetria aggiuntiva ai sensi del comma 1 del presente articolo
- per l'incremento delle unità abitative ai sensi del comma 2 del presente articolo

4) Nel caso della tipologia unifamiliare il frazionamento che comporti la suddivisione dell'unica unità abitativa in due nuove unità, non determina aumento del carico urbanistico.

TITOLO III
CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO.

Art. 13 - Classi di destinazione d'uso del suolo comunale.

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G. sono le seguenti:

- 1 - IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
- 2 - IMMOBILI DESTINATI AD USI RESIDENZIALI
- 3 - IMMOBILI PER DESTINAZIONI PLURIFUNZIONALI E SPECIALI
- 4 - IMMOBILI RISERVATI A USI PRODUTTIVI
- 5 - Il territorio esterno alle aree insediative è propriamente destinato all'attività agro-silvo-pastorale, anche in associazione ad interventi di tutela e/o di ripristino delle caratteristiche ambientali ed ecologiche, nonché alla fruizione sociale.
Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative alle aree ambientali individuate, e quelle consentite sugli immobili compresi nelle frazioni come individuate in cartografia di P.R.G.

Le suddette classi di destinazione principale sono articolate in sottoclassi, a norma dei successivi articoli.

Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, comprende usi propri del suolo e usi ammessi, ogni altro uso essendo escluso, fatto salvo quanto diversamente specificato nei quadri sinottici ed ai successivi articoli.

CAPO 2 - IMMOBILI DESTINATI A IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO.

Art. 14 - Immobili pubblici e di interesse generale.

Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici e di interesse generale, il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A. SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE
- B. SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
- C. IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE FUNZIONALI
- D. AREE PER LA VIABILITA' ED INFRASTRUTTURE RELATIVE.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della l.r. n. 56/1977:

- le aree di cui alla lettera D costituiscono aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51, pto 1) lettera b) ed f) della l.r. 56/1977 e del pto 3) lett. u) del predetto articolo
- gli immobili di cui alla lettera A) costituiscono opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, pto 2 delle l.r. 56/1977, e sono individuate per gli scopi di cui all'art. 21, punti 1,2,3, della predetta legge.
- gli immobili di cui alla lettera C costituiscono opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, pto 3), o di urbanizzazione primaria a norma del pto 1) lett. c),d),e) del predetto articolo della l.r. 56/77.
- gli immobili di cui alla lettera B possono costituire opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, pto 2 della l.r. n. 56/77. Essi sono individuati per gli scopi di cui all'art. 22 della predetta l.r. laddove assimilabili alla classificazione in esso contenuta, ovvero costituire attrezzature del territorio volte alla fruizione pubblica o collettiva di carattere ricettivo, ricreativo, sportivo e per il tempo libero.

La verifica delle dotazioni di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 è riferita al complesso delle aree di cui alla lett. A) ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi, e quanto più avanti ammesso. La verifica delle dotazioni di cui all'art. 22, della med. legge è riferito al complesso delle aree di cui alla lett. B fatto salvo quanto di seguito indicato.

Il rispetto delle dotazioni in base alla destinazione d'uso degli interventi va dimostrato nel P.P.A., qualora l'Amministrazione comunale abbia provveduto alla sua approvazione, come specificato ai successivi articoli.

In sede di formazione del P.p.A, o attraverso apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, le specifiche destinazioni d'uso delle aree destinate ad impianti pubblici dal P.R.G. possono essere scambiate, senza che ciò costituisca variante di P.R.G., all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione come individuate alle predette lett. A,B,C. Le attrezzature di cui alla lett. A possono essere realizzate nelle aree classificate alla lett. B, e viceversa, laddove risulti necessario e/o opportuno definire la continuità e/o l'integrazione di servizi omologhi stabiliti agli artt. 21 e 22 della l.r. 56/77 (poli scolastici o sanitari, zone verdi ed a parco ecc.). Gli immobili di interesse generale di cui alle lett. B e C possono altresì essere ubicati negli spazi riservati ad attrezzature al servizio delle unità produttive (R) purché rispondenti a requisiti di accessibilità dal tessuto urbano e di funzionalità urbanistica.

Si richiama in quanto applicabile il disposto del 4° comma dell'art.1 della l. 3.1.1978 n.1.

Il P.R.G. indica la specifica destinazione funzionale e d'uso delle aree, come precisato al successivo art. 19.

Art. 15 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (pubblici o privati assoggettati ad uso pubblico).

Il P.R.G. individua:

a1. immobili costituenti servizio pubblico di interesse locale

a2. immobili destinati alla erogazione di servizi di pubblico interesse.

Per gli immobili di cui alla lettera a1, è prescritta la proprietà pubblica o, se privati, l'assoggettamento ad uso pubblico mediante convenzione. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. La loro realizzazione non rientra nel calcolo delle volumetrie edificabili definite al precedente art. 11.

Per gli immobili di cui alla lettera a2 la proprietà può essere pubblica o privata; in essi è ammessa la realizzazione per iniziativa privata di centri di servizio, in base alle specifiche destinazioni di P.R.G., e/o la conservazione degli impianti esistenti. Le aree sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta dalle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1.5 mq/mq.

La formazione di centri di servizio nel caso degli insediamenti industriali è limitata agli spazi di tipo R di adeguata dimensione unitaria (superiore a 15.000 mq. di S.F.), non già ad assicurare la dotazione di standard urbanistici nell'ambito di aree soggette a S.U.E., o ad integrare specifiche funzioni territoriali (infrastrutture di grande comunicazione, fascia di protezione del depuratore consortile, ecc.) ovvero ancora a dotare di servizi elementari le aree industriali esistenti caratterizzate da elevata compromissione fondiaria.

Alla formazione dei centri di servizio negli spazi di tipo R aventi i requisiti sopraindicati possono concorrere i privati operatori purché in misura non superiore al seguente riparto di superficie: 40% privato, 60% d'iniziativa comunale (ivi compresa la viabilità perimetrale e di distribuzione).

Alla composizione funzionale di detti centri di servizio concorrono per la parte pubblica le destinazioni stabilite all'art. 19 voce R, integrata dalle voci Z e ZZ, V, K e X; per la parte privata le destinazioni stabilite all'art. 28, alla voce "impianti terziari" punti 2), 3) e 4).

La trasformazione di dette aree R è subordinata a S.U.E. esteso all'intera superficie prevista dal P.R.G. che deve prevedere la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree pubbliche indicate nel predetto riparto nonché indicare l'ammontare degli oneri urbanizzativi posti a carico dell'operatore privato.

I complessi edilizi relativi a detti centri di servizi dovranno assicurare un elevato grado di integrazione fisica e funzionale fra spazi a gestione pubblica e spazi a gestione privata; questi ultimi in particolare dovranno reperire al loro interno le infrastrutture essenziali di cui al successivo art. 58 (parcheggi) strettamente pertinenti alle funzioni in essi attivate. Per ottenere i suddetti requisiti si stabiliscono i seguenti parametri attuativi: R.C. = 40% riferito alla superficie totale dell'area R al netto della viabilità. Altezza max. mt. 15, superficie a verde arborato non inferiore al 25% dell'area in complesso.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero, come definiti all'art. 13 lett. a,b,c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia, fermi restando, nel caso di ampliamento, i limiti di superficie coperta, e di utilizzazione fondiaria sopra fissati. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito o, nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite. Sono altresì ammessi, senza limitazioni, interventi nel sottosuolo sempreché la superficie del lastrico solare libero da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura sopra stabilito e sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, a area pedonale o parcheggio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che prevede essenzialmente:

- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
- il corrispettivo per il rilascio del titolo abilitativo.
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

Gli interventi eseguiti da privati su aree libere, o comunque gli interventi assimilabili alla nuova costruzione, per la formazione di attrezzature assimilabili sotto il profilo della destinazione e dell'uso a quelli pubblici classificati all'art. 21 pti 1 e 2 della l.r. 56/77, sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione prevederà, oltre a quanto prima stabilito:

- la cessione immediata dell'area al Comune,
- i termini di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971;
- le modalità di trasferimento degli immobili, attrezzature, opere ed impianti al Comune al termine della concessione.

È ammessa la formazione di autorimesse nel sottosuolo degli spazi vincolati dal P.R.G. a verde e/o a parcheggio secondo quanto stabilito al successivo art. 57.

Per i pubblici esercizi è ammessa la realizzazione dei dehor su spazi pubblici; la dimensione, la forma e la verifica di compatibilità dei progetti con le caratteristiche ambientali dei siti interessati sono stabilite dal Comune in sede di procedura autorizzativa e convenzionale.

Le unità abitative realizzate nell'ambito di attrezzature pubbliche con funzioni di guardiania possono essere ridestinate ad usi residenziali autonomi.

Art. 16 - Immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

Il P.R.G. individua con apposite simbologie immobili destinati o da destinare a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

Essi riguardano:

a) i servizi appositamente specificati all'art. 22 della l.r. 56/77, escluso il parco urbano.

b) i servizi erogati da Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi o cui compete per legge l'erogazione di specifici servizi.

Le aree relative ai servizi pubblici e/o erogati dagli Enti di cui alle lett. a) e b) sono edificabili in base ai requisiti funzionali dei servizi da erogare ed in ogni caso la superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiario non potrà essere superiore a U.F. = 1,5 mq/mq.

c) le aree riservate alla costituzione dei parchi ex art. 22 della LR 56/77.

Il sistema paesaggistico territoriale costituito da parchi urbani e parchi metropolitani è individuato in cartografia con apposita simbologia (W) ed articolato in specifici ambiti di intervento. Esso è destinato prevalentemente al riequilibrio ambientale del territorio e alla fruizione sociale anche mediante la costituzione di attrezzature di presidio costituite da centri di servizio destinati alla ristorazione organizzata e non, maneggio, depositi biciclette, aree specializzate per pratiche sportive e ricreative, aree per pic-nic, ecc.

Sono previste diverse e più puntuali prescrizioni con riferimento ai singoli ambiti di intervento come di seguito specificate:

W0 – Parco del Po

Parco di interesse urbano e regionale la cui estensione è compresa tra la SP011 e il confine comunale ad est. I servizi complementari e le attrezzature funzionali alla fruizione dello stesso sono disciplinati al successivo art. 40.

W1- Parco di Castelverde

Parco urbano ai sensi dell'art. 21, punto 1, lett. c, della L.R. 56/77 e s.m.i.

W2 - Parco Modigliani

Si tratta di una porzione di parco di Tangenziale Verde situato ai margini dell'abitato nella zona sud-est della città, compreso la SP011, la via Castiglione e il corso del Rio Freidano.

In esso si riconoscono le attività agrarie esistenti con particolare riferimento alle aziende insediate per le quali si applicano le norme del PRG vigente previste per le aree agricole.

W3a - Parco Bordina

All'interno del par

co della Cascina Bordina in prossimità dell'ospedale si individua un comparto, compreso tra via Santa Cristina e via San Mauro, da riservare alla realizzazione di attrezzature sportive. In sede di sviluppo progettuale si terrà conto del progetto preliminare della Tangenziale Verde che propone la suddivisione del vasto campo pertinenziale della Cascina Bordina mediante la creazione di allee.

W3b - Parco Bordina

Ambito del settore di Tangenziale Verde compreso tra il corso del Freidano ad est, il parco De Gasperi a nord, la via San Mauro ad ovest e l'intersezione con la SP11 a sud. In esso si ammettono oltre alle funzioni tipicamente a carattere paesaggistico-ambientale, attività di interesse collettivo costituite da attrezzature a carattere sportivo e a carattere agricolo riservate alle funzioni orticole non professionali, assimilabili alla cosiddetta tipologia "orti urbani", purché organizzate in forma unitaria, attuabili previa presentazione di progetto di coordinamento esteso ad un ambito di dimensioni massime pari ad un ettaro. Il progetto di coordinamento dovrà definire:

- la ripartizione dei lotti;
- il posizionamento delle strutture di ricovero attrezzi, ammesse nella misura massima di 5 mq ciascuna, indipendentemente dalla dimensione del lotto pertinenziale;

- l'uniformità delle caratteristiche tipologiche delle suddette strutture e dei materiali impiegati, quali legno con h max 3.00 al colmo;
- l'approvvigionamento idrico;

È fatto obbligo di prevedere l'accesso all'area dalla Via San Mauro e l'adeguata dimensione dei parcheggi di servizio ed al rispetto delle eventuali servitù di passaggio in vigore.

W4 - Parco Borsetto-Falchera

Il PRG individua in cartografia e disciplina la formazione del Parco di connessione e riequilibrio ambientale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzato:

- a) alla istituzione di fascia verde di collegamento tra parchi urbani metropolitani in essere o in progetto da parte degli enti sovraordinati e contermini, di valorizzazione ambientale e rinaturalizzazione delle aree comprese tra grandi infrastrutture di traffico, o da esse comunque interessate, e di reliquati fondiari tra usi insediativi urbani;
- b) alla costituzione di un corridoio ecologico alternativo e integrativo a quello naturale delle sponde dello Stura;
- c) alla più complessa azione di ricomposizione e miglioramento del quadro ambientale nell'area nord-est metropolitana, ai fini della tutela della salute e del benessere psico-fisico della collettività urbana;
- d) alla valorizzazione della produzione forestale di qualità;
- e) alla difesa del suolo dagli eventi alluvionali e dai dissesti idrogeologici;
- f) alla salvaguardia del patrimonio idrico sia di superficie che sotterraneo.

Le trasformazioni ambientali previste sono prioritariamente mirate ai seguenti obiettivi:

- 1) la consistente riforestazione di aree agricole dismesse, secondo gli indirizzi del PTCP2 provinciale e nello spirito delle direttive CEE 2078/92 e 2080/92, per quanto concorrenti alle azioni di salvaguardia ambientale previste nello Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo (S.S.S.E.);
- 2) la istituzione di fascia di rispetto arbustivo-arborata di mitigazione di impatto lungo le infrastrutture viarie di attraversamento;
- 3) l'integrazione della rete irrigua e la loro rinaturalizzazione spondale;
- 4) il ripristino e potenziamento del reticolo infrastrutturale di servizio territoriale, sulla base di progetti di ingegneria ambientale - naturalistica;
- 5) la realizzazione di punti attrezzati di servizio all'utenza collettiva, a sostegno del parco di fruizione;
- 6) la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per l'accessibilità pubblica diffusa al territorio.

Al fine di garantire la gestione delle trasformazioni orientata verso gli obiettivi suddetti è programmaticamente prevista l'acquisizione pubblica delle aree, per quanto non possa costituire oggetto di accordo di intesa con le proprietà.

Nelle more di realizzazione del Parco di connessione e riequilibrio ambientale come sopra disciplinato è ammesso, se e in quanto compatibile con il progetto/programma di attuazione, il mantenimento delle attività agricole in atto, specie se orientate alla coltivazione biologica e, per quanto compatibile con il bilancio ambientale ed agronomico, all'allevamento bovino ed equino.

Il parco di connessione e riequilibrio ambientale è al suo interno suddiviso in due ambiti:

W4nord

L'area in oggetto comprende l'intervento PRUSST Tangenziale Verde, ambito Bor.Set.To, disciplinato al successivo art. 58 bis e richiamati e una fascia verde all'interno della quale è situata la Cascina Caffadio con le sue pertinenze.

Per la Cascina Caffadio è previsto il recupero volumetrico e funzionale delle strutture esistenti, comprese le tettoie aperte per le quali se ne ammette la chiusura, a fini turistico-ricettivi e ricreativi con la formazione di servizi al parco urbano quali punto di ristorazione, bike sharing, etc. L'area di pertinenza dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e, laddove la stessa sia adibita a parcheggio, dovrà essere evitata l'impermeabilizzazione dei suoli.

Si ammette la realizzazione di massimo 2 unità alloggio per la custodia e/o gestione dei servizi nella misura complessiva di 150 mq di SUL.

W4sud

Nelle porzioni di margine del territorio comunale, comprese tra il nodo tangenziale di Falchera e il confine della città di Torino, verso l'abitato di Falchera, insiste un'area, localizzata tra l'autostrada A4 e la linea della ferrovia Torino-Milano, che il PRG vigente destina all'integrazione delle funzioni del parco metropolitano di Tangenziale Verde, in quanto contiguo ad esso.

In essa si ammettono funzioni per l'ospitalità, riconducibili alle caratteristiche della L.R. n°54/1979 per la costituzione di un complesso ricettivo all'aperto, con particolare riferimento al turismo giovanile e per l'accoglienza a carattere sociale.

In detto complesso è ammesso l'insediamento di allestimenti mobili, compresi strutture edilizie leggere, comunque denominate, non assimilabili per funzioni e dimensioni alle ordinarie abitazioni o strutture o manufatti a carattere residenziale, secondo le prescrizioni e definizioni di cui ai commi 9 ter, quater e quiquies, dell'art. 2 della L.R. n° 54/1979 e s.m.i.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere accompagnata da verifiche di impatto e clima acustico finalizzati all'individuazione delle più idonee soluzioni per la mitigazione fonico visiva delle contigue infrastrutture stradali e ferroviarie, con la conseguente definizione della superficie sulla quale concentrare l'edificato.

Per garantire la tutela dall'inquinamento acustico ambientale, il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia sarà subordinato alla presentazione della seguente documentazione:

- Documentazione di Valutazione Acustico (art. 8 L. 447/95, art 11 L.R. 52/2000, punto 2.1 delle NTA del Piano di Classificazione Acustica di Settimo Torinese e D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762): relazione tecnica avente la finalità di fornire *“gli elementi per la verifica della compatibilità del sito prescelto per l'insediamento (ospitalità temporanea) con i vincoli necessari alla tutela di quest'ultimo (...)”* e specificare gli eventuali interventi di risanamento acustico che si rendessero necessari per il conseguimento dei limiti normativi di riferimento.

Il rilascio della agibilità degli spazi a campeggio sarà subordinato alla presentazione della seguente documentazione:

- Collaudo della Documentazione di Valutazione Acustico: relazione tecnica illustrante le misure *in situ* attestanti la conformità normativa dei livelli di inquinamento acustico ambientale nelle aree e negli spazi occupabili da persone e comunità.

Il progetto del complesso dovrà inoltre garantire i necessari collegamenti con l'abitato attraverso percorsi veicolari e ciclabili.

W4sud-a

Per la zona normativa “W4sud-a”, identificata al catasto terreni al Foglio 40, mappali n. 73, 87, 166, 406, si prescrivono i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- superficie territoriale pari a mq 106.939;
- indice territoriale pari a 0,1 mq/mq;
- volumetria complessiva pari a mc 32.082.

L'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di un Programma degli Interventi.

La capacità edificatoria generata da tale zona di PRG dovrà essere concentrata in quota parte nei sub ambiti delle zone di PRG di seguito riportate, per le quali sono stabiliti i rispettivi parametri edilizi ed urbanistici come segue:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| – Fa78 – via Don Gnocchi | vedi tab. 16c dei Quadri Sinottici |
| – Fa54 – via Fosse Ardeatine | vedi Scheda Normativa d'Area n. 25 |
| – Fa57 – via Generale Dalla Chiesa | vedi Scheda Normativa d'Area n. 28 |
| – Et22 – viale Piave | vedi tab. 14 dei Quadri Sinottici |
| – Mf4-Gt1-3 – via Lombardia | vedi Scheda Normativa d'Area n. 3 |
| – Fa56 – via Cascina Nuova | vedi Scheda Normativa d'Area n. 27 |
| – Fa84 – via Castiglione | vedi Scheda Normativa d'Area n. 7 |
| – Ha38A – via De Francisco | vedi tab. 20 bis dei Quadri Sinottici |
| – Ha40 – via Milano | vedi Scheda Normativa d'Area n. 2 |

Si ammette la possibilità di traslare una quota non superiore al **20%** della SUL massima tra le diverse zone di atterraggio.

W4sud-b

Per le aree ricadenti in zona normativa "W4sud-b", identificate al catasto terreni al Foglio 39 map. n. 103 e Foglio 40, mappali n. 41 e 42 di 15.835 mq se ne prescrive la cessione nell'ambito dell'attuazione dell'intervento previsto in zona normativa "Mf21" (vedi tab. 32 dei Quadri Sinottici e relativa nota).

Il Comune potrà chiedere la cessione gratuita anticipata delle aree suddette, fatta salva la conservazione dei diritti edificatori da parte dei proprietari.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.

Per la Classe II1 di idoneità urbanistica si prescrive la necessità di indagine geologica-geotecnica per ogni nuova realizzazione, specificatamente indirizzata alla caratterizzazione dei materiali nonché all'andamento locale della falda idrica e al drenaggio superficiale. In corrispondenza del Naviglio di San Giorgio e degli elementi della rete idrografica secondaria agisce una fascia di rispetto di ampiezza pari a 10 m misurata da ambo le sponde. Nella fascia valgono le prescrizioni d'uso edilizio della Classe IIIa1 limitando la Classe IIIb3 ai soli edifici esistenti con divieto di demolizione con ricostruzione. e della Classe IIIb3 per le aree edificate. Nelle zone già edificate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione. Le prescrizioni relative alla rete idrografica minore sono espresse agli artt. 65bis e 65ter- delle presenti norme.

W4sud-c (*laghetti Falchera*)

Tale ambito, ubicato al confine con il comune di Torino, risulta uniformemente aggregato in modo tale da costituire un ambito territoriale omogeneo di interesse metropolitano, poiché compreso all'interno del sistema paesaggistico ambientale di rilievo intercomunale.

Il progetto complessivo di sistemazione a parco dell'area dei laghetti Falchera va letto come intervento di recupero ambientale di un'area marginale della città. In relazione alle valenze ambientali dell'area ed alle caratteristiche naturali del sito si individuano i seguenti spunti progettuali:

- recupero e valorizzazione degli aspetti naturalistici con particolare riferimento all'unità ambientale nel territorio torinese avente caratteristiche di zona umida;
- composizione di un quadro paesaggistico unitario e coerente con i caratteri paesistici ed i valori scenografici espressi dal territorio;
- mitigazione fonico-visiva delle infrastrutture stradali con particolare riferimento al nodo di tangenziale Falchera.

Per gli immobili di cui alle lett. a), b) e c) è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti erogatori dei servizi.

d) le aree di tipo RR per la formazione delle attrezzature e dei servizi descritti al successivo art. 19.

Per gli immobili di cui alla lett. d) la proprietà può essere tanto pubblica che privata. In quest'ultimo caso gli interventi sono disciplinati da convenzione che preveda oltre a quanto indicato al 5° comma del precedente art. 15 la definizione di modalità d'uso atte a garantire la fruizione sociale e/o collettiva di aree, attrezzature ed impianti.

La formazione delle attrezzature ed impianti costituenti volume nelle aree di cui alla lett. d) sono disciplinate al successivo art. 40.

Agli interventi hanno titolo unicamente i soggetti proprietari se congiuntamente agli Enti, Organismi o soggetti cui compete la gestione.

W5 – Parco Est

Trattasi del margine compreso tra il settore urbano ad est e la strada provinciale SP011, il quale si estende verso nord a partire dalla via Castiglione fino all'intorno del cimitero. Il Parco Est si configura quale naturale proseguimento del Parco Modigliani ed in analogia ad esso ricomprende al suo interno attività agricole in atto per le quali si applicano le norme degli artt. 35 e 39, ad eccezione della possibilità di realizzare orti urbani. Ad esse si integra la possibilità di specializzare tale settore verso forme di produzione agricola legnosa con particolare riferimento a quella finalizzata all'approvvigionamento per l'alimentazione di centrali a bio massa.

Nell'ambito di intervento del Parco Est si ammettono attività sportive e ricreative in particolar modo legate alla presenza dell'ex lago di cava posto a nord del settore ed il riuso di eventuali edifici esistenti quali attrezzature di presidio, depositi, locali di ristorazione, etc.

Nell'ambito del settore territoriale perimetrato in W5, si individua una porzione di suolo **pari a circa 23.000 mq, censita al mappale n. 46 Fg. 25, per la quale si riconosce la funzione di standard ai sensi all'art 21, comma 4 della 56/77 con il mantenimento perpetuo della manutenzione ambientale dell'area.** Al suo interno dovrà essere realizzato un intervento di compensazione ambientale, avente superficie pari ad almeno 5,000 mq, la cui realizzazione è in subordine al rilascio dell'agibilità degli interventi ricadenti nelle zone di PRG "Fa54", "Fa56", "Fa59" e "Qt3". Tale intervento, preceduto dall'approvazione di uno specifico progetto redatto da professionista abilitato e valutato dagli uffici comunali competenti. La proposta progettuale dovrà preferibilmente orientare soluzioni che, pur definendo macchie arboree, articoli la loro formazione nell'ambito dell'intero mappale di riferimento. L'intervento di compensazione ambientale dovrà essere realizzato in unica soluzione nell'ambito del primo permesso di Costruire relativo ad una delle quattro zone di Piano richiamate e dovrà essere realizzato essenze autoctone e tipiche della composizione del bosco planiziale - quercio carpineto, avente le seguenti caratteristiche:

- copertura arborea di strati dominanti (alberi di prima e seconda grandezza) pari al 45% della superficie (circa 100 esemplari in parte anche forestali);
- copertura arborea di strati dominati (alberi di terza e quarta grandezza) pari al 25% della superficie (circa 80 esemplari in parte anche forestali);
- zone di *chiarìa* composte da arbusti per formazione di sottobosco pari al 15% della superficie da distribuire in alternanza alle zone boscate (circa 2.000 esemplari);
- zone di radura trattata a prato stabile pari al 15% della superficie da distribuire in alternanza alle zone boscate (circa 750mq)

Per tale intervento di compensazione ambientale è prescritto un vincolo decennale per la manutenzione volta a garantire l'attecchimento della vegetazione.

Art. 17 - Immobili per impianti tecnologici.

Il P.R.G. individua immobili per impianti tecnologici, destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale e tecnologico.

Le opere di urbanizzazione primaria indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), e), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta $\frac{1}{2}$ di S.F.; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi
- b) per le cabine elettriche e per la distribuzione dell'energia termica: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeraia stradale non sia inferiore a mt. 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere
- c) attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione
- d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di interesse locale, comunale, consortile, generale e ad usi residenziali e alla viabilità.

Per gli impianti che costituiscono volume l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1 mq/mq ed R.C. non superiore a 1/2.

Per gli immobili aree, edifici ed attrezzature è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti operanti istituzionalmente nel settore dei servizi o a cui compete per legge l'erogazione del servizio.

Art. 18 - Aree per la viabilità ed infrastrutture relative.

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, esistenti ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di P.R.G., all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite all'art. 65 delle N.d.A. in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni stradali indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

Le aree destinate alla viabilità, e non utilizzate, a norma del precedente comma, potranno non essere acquisite; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Il transito nei sedimi viari esistenti a traffico veicolare, destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale, sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le aree di arredo e le alberate ove previste. Le aree di arredo dovranno essere sistemate a prato con o senza alberature, o, se di esigua entità pavimentate. Le aree di arredo di maggior dimensioni potranno essere attrezzate con parcheggi di superficie, o nel sottosuolo con autorimesse pubbliche o di uso pubblico secondo le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 15 6° comma e 57.

Sulle banchine pedonali è ammessa la formazione di porticati purché i relativi manufatti siano eseguiti dal Comune, o dai privati in attuazione di S.U.E.. In quest'ultimo caso le zone porticate interessanti, in tutto o in parte la sezione trasversale delle predette banchine, dovranno essere dismesse quali opere di urbanizzazione primaria.

Al fine di coordinare l'esecuzione delle opere stradali previste dal P.R.G. con il progetto di potenziamento delle linee ferroviarie attraversanti l'abitato, il Comune promuove la redazione di appositi piani tecnici esecutivi formati ai sensi dell'art. 47 della l.r. 56/77.

Il P.R.G. individua nella tavola in scala 1:5.000 i percorsi relativi all'accessibilità primaria nel territorio agricolo. Per detta viabilità si prescrive la sezione minima trasversale di mt. 8. In tutti gli altri casi la sezione dovrà essere adeguata a mt. 6.

La redazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree "Ha20" e "Ga31" è subordinata alla risoluzione del nodo distributivo v. Moglia, c.so Piemonte, v. Gottardo definita dal Comune a mezzo di apposito schema progettuale della viabilità interessante tanto l'intersezione delle vie anzidette come l'organizzazione della circolazione nelle zone suddette e nello spazio "V" adiacente all'incrocio.

Per la definizione della fascia riservata alla formazione degli spazi pubblici a verde a protezione degli insediamenti produttivi e funzionali di via Torino e per l'accessibilità agli stessi si assume come riferimento una linea di ciglio virtuale definita ad una distanza di mt. 5 dall'asse stradale esistente.

Il PRGC come modificato dalla Variante 12 parziale individua un ambito destinato alla realizzazione coordinata e concertata tra i Comuni di Settimo e S. Mauro di un'opera attinente al riordino ed alla messa in sicurezza dell'incrocio tra strada S. Mauro e la viabilità di servizio della Borgata Paradiso.

Art. 19 - Destinazioni specifiche delle aree per servizi.

Il P.R.G. prescrive le seguenti destinazioni specifiche per immobili destinati ad impianti pubblici o di uso pubblico di interesse pubblico e/o collettivi:

Destinazioni specifiche:

(S) - immobili riservati all'istruzione primaria pubblica

(Sp) - immobili riservati all'istruzione primaria privata

Sp1 – Si ammette l'ampliamento della SUL tramite la chiusura del portico al piano terra e la realizzazione delle opere necessarie ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

Sp4 – Si ammette la realizzazione di una struttura privata di circa 500 mq destinata alla scuola per l'infanzia ad un piano f.t, da attuarsi tramite procedura diretta convenzionata. Tale intervento dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici da reperire in loco.

(K) - immobili per attrezzature di interesse comune:

- attrezzature per il culto, e servizi sociali confessionali connessi

- servizi sociali ed amministrativi con accesso diretto al pubblico (amministrativi, culturali, assistenziali, sanitari)

(X) - spazi di relazione e attrezzature ricreative (spettacoli, gioco, associazioni, esercizi pubblici, ecc.)

(KK) - attrezzature commerciali pubbliche o private convenzionate

(Z) - parcheggi pubblici di superficie

(ZZ) - lastrici solari attrezzati plurifunzionali (parcheggi, autostazioni, mercati, fiere) comprendenti anche:

- attrezzature di sottosuolo per autorimesse pubbliche o di uso pubblico;

KK4 - attrezzature di servizio come ai sottopunti K3 e K4 costituenti volume con R.C. di norma non superiore a 1/10 e U.F. non superiore a 0,20 mq. x mq.

KK12 - oltre alle attività specifiche previste per le KK, si ammettono le attività terziario, amministrative, culturali e assistenziali sanitarie.

(V) - Spazi pubblici con attrezzature all'aperto per:

- a) il gioco, il riposo e servizi complementari (servizi igienici di area, chioschi temporanei per il ristoro e per la diffusione dell'informazione, ecc.)

- b) Verde di arredo del tessuto edilizio e della viabilità

- c) Attrezzature sportive specializzate, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi.

(R) - Attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:

- di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi)

- di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi)

- funzionali all'insediamento: (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, autoparchi, controllo delle merci, spacci)

- di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone, stazioni di rifornimento energetico.

(RR) - Servizi funzionali delle attività produttive: ricettivi per la formazione professionale, l'aggiornamento scientifico, scambi di informazioni interaziendali, di ristoro e ricreativi per gli addetti; impianti tecnologici delle aziende insediate, qualora esistenti.

Nell'area RR2 interclusa nel nodo tangenziale è ammessa la realizzazione del centro operativo ATIVA e dei relativi fabbricati ad uso manutenzione e gestione dell'infrastruttura attraverso un incremento pari al 50% delle superfici esistenti.

(SS) - immobili riservati alla istruzione secondaria

(Us) - attrezzature sanitarie costituenti il Servizio Sanitario Nazionale.

(Uc) - Impianti per la protezione civile e militare; uffici periferici dello Stato.

Uc2 - L'area situata in Via De Francisco è destinata ad impianti ed attrezzature della Protezione Civile, a centro di accoglienza T.Fenoglio, e attività ad esse riconducibili. E' prescritta la realizzazione di una fascia alberata a nord dell'area, con funzione mitigativa nei confronti dell'adiacente area "a.i.a."

(Ua) - Impianti di captazione dell'acquedotto

(Ud) - Aree riservate all'ampliamento del Depuratore intercomunale Po-Sangone.

- (W) - Parco metropolitano di Tangenziale Verde e Parco del Po, di interesse urbano e comprensoriale e servizi complementari disciplinato agli artt. 16 e 40 delle presenti norme.
- (T) - Servizi tecnologici esistenti ed in progetto in quanto funzionali al tessuto insediativo e alle attività d'impresa; sedi ed impianti di aziende municipalizzate, di aziende di erogazione di pubblici servizi, interventi per la messa in sicurezza del territorio comunale.
- (VB) - Impianti di rifornimento di carburante di cui al successivo art. 28 programmati in ambito urbano ai sensi di legge.
- (Y) - Impianto cimiteriale.

Agli effetti di quanto disposto ai precedenti artt. 15 e 16 possono dare luogo a semplice assoggettamento ad uso pubblico gli immobili, opere ed impianti a destinazione specifica: Sp, SS, R, Us, X, KK, e le aree comprese nel parco fluviale W di interesse urbano e comprensoriale sempreché oggetto di convenzione a norma, a seconda degli usi previsti ed ammessi, del 5' e/o del 6' comma del precedente art. 15.

È ammessa la realizzazione di una unità alloggio per la custodia e/o gestione degli impianti, opere o attrezzature.

Le attrezzature di carattere polifunzionale di tipo X, KK e ZZ individuate dal P.R.G. possono essere attuate da privati operatori a norma e nella misura prevista dall'art. 21 punto 1 della l.r. 56/77 previa stipula di convenzione avente i contenuti di cui al 5' comma del precedente art. 15 per quanto attiene alle costruzioni e del successivo 6' comma per quanto riguarda le aree ad esse esterne.

Le attrezzature costituenti volume potranno rimanere in proprietà e gestione privata purché vincolate agli usi collettivi caratteristici e precipi degli impianti realizzandi.

Le aree destinate dal P.R.G. o dai S.U.E. ad attrezzature tecnologiche di tipo T, funzionali al complesso delle attività produttive insediate, hanno titolo di aree d'uso pubblico purché siano eccedenti gli standard minimi stabiliti dal combinato disposto degli artt. 21 punto 2 e 26 della l.r. 56/77 e qualora in sede convenzionale venga assicurata la permanente destinazione agli scopi definiti dalla presente classificazione.

Le volumetrie di fabbricati di proprietà comunale che devono essere rimossi, per obsolescenza fisica o perché ostacolanti la realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie (come definite dal P.R.G., in sede di S.U.E. o mediante specifici progetti esecutivi) possono essere trasferite nelle aree insediative del tessuto urbano del P.R.G. vigente nei limiti e con le procedure stabilite all'art.24 punto 2 delle presenti norme.

K29 - L'area situata in Via Milano angolo Via Cottolengo è dedicata ad ospitare attività di accoglienza. Si ammette per l'edificio esistente la sopraelevazione di un piano.

K30 - L'area situata lungo la via Milano in prossimità della rotatoria di C.so Piemonte è destinata alla realizzazione di un presidio di carattere assistenziale per giovani con disabilità non gravi.

L'edificazione del lotto è disciplinata dai parametri contenuti all'art. 15 delle presenti Norme.

E' necessario dotare il servizio sociale di un adeguato numero di parcheggi con speciale attinenza per lo stazionamento di mezzi autorizzati al trasporto di portatori di handicap.

K31 - L'area posta in frazione Mezzi Po in prossimità della Chiesa San Giglielmo Abate è destinata all'uso collettivo con particolare riferimento alle attività associazionistiche della frazione stessa.

CAPO 3 - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI

Art. 20 - Territorio Urbano.

Nel territorio urbano, comprendente l'abitato e le frazioni individuate cartograficamente il PRG distingue, nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili, le seguenti sottoclassi di destinazione:

- a) Residenziale abitativa
- b) Residenziale e attività diverse.

Alla destinazione d'uso residenziale delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:

I - Tessuto storico:

- Complessi con impianto edilizio da conservare (A)
- Aree di ricomposizione urbanistica (Q)
- Immobili a tipologia edilizia incoerente
- Aree comprese nel perimetro ottocentesco
- Complessi edilizi compresi in PdR.

II - Tessuto edilizio di impianto recente:

- Capacità insediativa esaurita (D)
- Ristrutturazione urbanistica (G)
- Ristrutturazione edilizia (E)
- Completamento (F)
- Conservazione della tipologia edilizia (B)

III - Aree di nuovo impianto (H, I)

Art. 21 - Sottoclassi di destinazione residenziale.

Nel territorio urbano le sottoclassi di destinazione stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

1 - Abitativa (a)

Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa di pertinenza, e alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere.

Si ritengono inoltre compatibili le attività artigianali di servizio dei settori 1-2, nonché 4-6-7, elencate nella tabella "Disaggregazione dell'ARTIGIANATO DI SERVIZIO per Settori e Mestieri" contenuta all'art. 28, con esclusivo riferimento a quelle a basso impatto ambientale. In tal caso potrebbero rivelarsi non compatibili attività che determinano un carico antropico non assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità e parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione di aeriformi sgradevoli, ecc).

Gli usi compatibili non potranno eccedere, oltre a quanto eventualmente fissato nei quadri sinottici allegati, $\frac{1}{4}$ della S.U.L. in edifici superiori a 4 p.f.t. e $\frac{1}{3}$ per edifici inferiori a detto limite.

Sono comunque escluse le attività ritenute nocive o moleste o comprese nel 1° e 2° elenco delle industrie insalubri a norma dell'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie e dei provvedimenti applicativi.

Le attività indicate al primo comma diverse dalle funzioni abitative, che comportano affluenza di pubblico, non potranno di norma essere ubicate ai piani superiori al primo, fatto salvo l'assenso del condominio e l'applicazione della L. 13/89.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, o ad orto, o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Ad ogni abitante insediato, calcolato a norma del precedente art. 12, devono corrispondere aree effettivamente sistemate a verde privato e/o di arredo urbano in misura non inferiore a mq. 3, fatta salva diversa indicazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

2 - Residenziale ed attività diverse (t)

Il P.R.G. specifica, con riferimento ai quadri sinottici allegati e nella cartografia, gli immobili e le aree suscettibili di insediamenti di carattere terziario o dell'artigianato di servizio in misura superiore a quanto specificato al precedente punto 1.

Ai fini dell'attuazione delle proporzioni indicate in detti quadri le attività terziarie, la cui conduzione è inseribile nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali, vengono assimilate alla residenza; quelle relative all'artigianato minuto di servizio diretto delle funzioni abitative e residenziali vengono assimilate alle attività commerciali.

Si ritengono inoltre compatibili le attività artigianali di servizio dei settori 1-2-3-4-6-7, elencate nella tabella "Disaggregazione dell'ARTIGIANATO DI SERVIZIO per Settori e Mestieri" contenuta all'art. 28, con esclusivo riferimento a quelle a basso impatto ambientale. In tal caso potrebbero rivelarsi non compatibili attività che determinano un carico antropico non assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità e parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione di aeriformi sgradevoli, ecc); queste ultime infatti trovano luogo in quanto previsto all'art. 28.

Nelle aree di tipo D, F ed E, costituenti la trama delle attività terziarie diffuse di piccole dimensioni, la quantità di superficie terziaria espressa in percentuale nei Quadri Sinottici rappresenta la soglia di riferimento ordinario massimo realizzabile, potendosi attuare quote anche inferiori, fino a totale deduzione, purché compensate attraverso l'aumento della componente abitativa.

Nelle aree di tipo G, H, I e Q, costituenti la trama del sistema terziario - residenziale principale, la quantità di superficie terziaria come sopra definita non può essere ridotta al di sotto della dimensione rappresentata dalla occupazione del piano terreno degli edifici residenziali, al netto degli spazi distributivi.

Rispetto alle ripartizioni contenute nei Quadri Sinottici, ed a quanto più sopra specificato, il Piano si intende attuato anche nel caso di oscillazione di 5 punti percentuali al di sotto o al di sopra dei valori in essi indicati.

Per le aree diverse da quelle di tipo D, F ed E la ricomposizione funzionale delle destinazioni terziarie ed abitative, in proporzione diversa da quella indicata nei Quadri Sinottici (o da quella esistente avanti la trasformazione per le aree di tipo A nel caso sia maggiore) eccedente il predetto valore di oscillazione, è stabilita in sede di S.U.E., ovvero, per gli interventi con

procedura diretta, mediante deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale è possibile anche, fatte salve la verifica di equilibrio dei servizi, la totale deduzione della quota terziaria a favore di quella abitativa.

La ricomposizione funzionale indicata ai precedenti paragrafi definita con le procedure sopra stabilite non costituisce Variante di P.R.G.

Per le aree considerate nel presente punto 2 il P.R.G., come modificato e integrato dalla Variante n. 19, e in particolare dal successivo art. 60bis, fissa la quota di riferimento di S.U.L. riservata alle attività commerciali. Una diversa partizione delle superfici lorde indicate nei quadri sinottici, discendente da quest'ultimo, non costituisce variante di P.R.G. e viene approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Si richiama il 5 comma del precedente pto 1: le unità artigianali esistenti che svolgono attività, anche di servizio residenziale, nocive e/o moleste, devono essere nel tempo rilocalizzate in aree.

Nel caso di formazione di locali interrati, la quota di estradosso della copertura dovrà essere posta a livello con il marciapiede stradale ed - ove previsto- essere opportunamente dimensionata in ragione dei carichi sovrastanti nel caso di parcheggio autoveicoli.

In mancanza di prescrizioni d'uso la copertura medesima dovrà essere finita con lastrico solare ad elementi modulari discontinui o a verde con spessore di coltre vegetale non inferiore a cm. 30.

Si fa richiamo a quanto stabilito al precedente punto 1 5° comma, fatto salvo il caso in cui le attività terziarie e/o commerciali abbiano carattere di prevalenza. In tal caso dovrà essere garantito l'accesso alle persone portatori di handicap.

3 - Spazi privati pertinenziali

Il PRG individua con apposita simbologia la destinazione a spazio privato pertinenziale inedificandi delle aree di sedime di specificati lotti precisando altresì l'uso proprio e l'eventuale uso ammesso.

Per il trattamento del suolo si richiama quanto stabilito al successivo art. 24, lett. a), punto 3 in rapporto agli usi consentiti.

Per le seguenti aree si ammette a trattamento del suolo idoneo alla movimentazione dei carichi pesanti.

- Area individuata graficamente, interclusa tra la zona normativa "Ni17", l'ambito Bor. Set.To ed il confine del territorio comunale di Leini;
- Area adiacente alla zona normativa "Li14", sita in via San Mauro.
- Area, individuata graficamente, interclusa tra il tracciato dello Scolmatore Ovest, il corso della Bealera del Mulino e il limite settentrionale della zona industriale denominata Pi4.
- Area posta in Borgata Paradiso a contatto con la zona "HA-a12" adiacente il confine comunale di San Mauro in corrispondenza del terrazzo geologico del Pescarito
- Aree ricadenti all'interno della zona normativa Pi7 frontestanti via Verga
- **Area prospiciente la zona normativa Ni22, per la stessa si prescrive una servitù di passaggio a favore dello spazio pubblico a parcheggio**
- **Area compresa tra la zona normativa Pi8 e il sedime ferroviario della linea Canavesana:ogni uso o attività svolta all' interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria denominata "Canavesana" è subordinata all'acquisizione del parere dell'ente gestore della linea ferroviaria e del vincolo; in caso di attuazione della previsione di allargamento della sede ferroviaria non sarà corrisposto alcun compenso o indennizzo per l'occupazione della porzione di area compresa nella fascia di rispetto.Per il fabbricato esistente è prevista la ristrutturazione edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001.**

Le aree a verde privato disciplinate dal presente articolo non concorrono alla quantificazione della volumetria edificabile fondiaria e/o territoriale, né alla verifica del R.C., anche se comprese dentro le perimetrazioni di SUE.

Art. 22 - Condizioni preliminari per gli interventi di carattere residenziale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati al rilascio di titolo abilitativo consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

1. siano rispettate le condizioni di cui al precedente articolo 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree
2. esistano o vengano rese fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ai servizi previsti al precedente art. 15.
 - per abitante: mq. 25
 - per attività compatibili, per mq. di S.U.L. a destinazione terziaria con servizio diretto al pubblico: mq. 1 x mq., di cui almeno 0,5 mq x mq da destinare a parcheggio.
 - di natura terziaria senza servizi diretti al pubblico, o produttiva diversa: mq. 1 x mq. di cui almeno 0,3 mq x mq da destinare a parcheggio.

La norma sopra stabilita si applica agli interventi che diano luogo a capacità insediativa aggiuntiva, in unità immobiliari di nuova formazione, o con ampliamento, ristrutturazione e riuso di immobili, o parti di essi, inutilizzati.

Laddove gli spazi pubblici non risultino prescritti in esecuzione di convenzioni ex artt. 44 e 49 della l.r. 56/77 o definiti in cartografia con vincolo topografico, ovvero dovuti in applicazione di specifiche disposizioni di legge, essi – a insindacabile giudizio dell'Amministrazione – possono essere monetizzati.

Si precisa inoltre che il vincolo topografico di spazio pubblico all'interno di un'area preordinata a permesso di costruzione convenzionato ne determina la cessione al comune indipendentemente dalla dimensione e quindi dalla rispondenza, se superiori, ai valori minimi indicati all'art. 21 della l.r. 56/77, fatte salve ulteriori e/o diverse disposizioni particolari contenute nelle NdA.

Art. 23 - Tessuto edilizio storico.

Il P.R.G., come modificato e integrato dalla Variante strutturale n. 20, perimetra nella tavola "Centro storico e cascine" - per memoria, documento e riferimento - il sito dell'antico impianto dell'abitato, comprendente i nuclei medievali della Pieve e del Castello, le aree di sviluppo tra settecento e ottocento e il tessuto novecentesco, quale risulta dai catasti ottocenteschi rielaborati nella Relazione illustrativa.

Il Piano inoltre disciplina nella medesima tavola "Centro storico e cascine" ed all'interno di esso quegli immobili che sono, o che recano, le tracce superstiti dell'originaria costituzione edilizia, viaria e tipologica, dell'impianto urbanistico storico. Ciò nei limiti delle profonde alterazioni prodotte: sia ai margini del perimetro che all'interno di esso, tanto dall'attività costruttiva otto-novecentesca come dalle edificazioni post-belliche; sia rispetto alla fisionomia del borgo medievale che alla corona di edifici rurali a 'corte' o a 'cortina' ed esso circostanti, tanto dalla scomparsa di unitarietà stilistica di fronti continui, come dalla alterazione - per successive stratificazioni - delle caratteristiche compositive di singoli edifici.

Gli interventi disciplinati dal P.R.G. riguardano pertanto la conservazione degli elementi costitutivi superstiti quali: l'impianto urbanistico definito dalla trama viaria medievale e dagli sviluppi settecenteschi e l'impianto edilizio riconducibile a tipologie originarie a 'cellule seriali', a 'corte' o a 'cortina'.

Il P.R.G. disciplina altresì gli interventi tendenti alla ricomposizione di dette tipologie su immobili irreversibilmente alterati e da trasformare.

Detti principi operativi sono particolareggiati (con prescrizioni cartograficamente definite alla scala 1:1.000) nella tavola "Centro storico e cascine" oltreché nelle presenti norme, ai sensi dell'art. 24, 1° c. punto 1 della L.R. 56/77 ancorché nella qualità limitata di immobili di interesse storico-ambientale e/o documentario ai quali non si applica per definizione la procedura autorizzativa prevista all'art. 49 u.c. della medesima legge: ciò con riferimento allo stato di conservazione, compromissione ed obsolescenza del tessuto edificato.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse per il tessuto del centro storico oltre a quella residenziale sono:

- commerciale;
- terziario-direzionale;
- artigianale.

Le attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere che comportano affluenza di pubblico, non potranno di norma essere ubicate ai piani superiori al primo, fatto salvo l'assenso del condominio e l'applicazione della L. 13/89.

Le unità artigianali esistenti che svolgono attività, anche di servizio alla residenza, nocive e/o moleste, devono essere nel tempo rilocalizzate in aree idonee.

Nel tessuto edilizio storico le attività artigianali ammesse sono quelle assimilabili alla conduzione commerciale, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelle artistiche con richiamo alle attività artigiane di servizio dei settori 1-2-7 riportate nella tabella dell'art. 28 delle presenti norme oltre a quelle a basso impatto ambientale e che non determinano un carico antropico non assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione di aeriformi sgradevoli, ecc).

Sono assimilati ai complessi sopra descritti gli aggregati edilizi esterni al tessuto storico individuati dal P.R.G., come modificato dalla Variante strutturale n. 20, con medesima simbologia e nomenclatura.

In particolare, in relazione alla classificazione del precedente art. 20, si distinguono:

A - Complessi con impianto edilizio da conservare e/o recuperare.

1. Riguardano gli immobili, ed aree di pertinenza, compresi nel tessuto edilizio storico con tipologia a trama continua prevalentemente a 'corte' o a 'cortina'. Essi presentano caratteristiche ed elementi funzionali inalterati o ripristinabili mediante interventi di recupero dei manufatti preesistenti. Nella tavola "Centro storico e cascine" di P.R.G., come modificato dalla variante strutturale n. 20, vengono individuate le unità di suolo che li comprendono (edifici principali e pertinenze edificate e inedificate).

2. Gli interventi di recupero avvengono di norma con procedura diretta, singola o di comparto, in esecuzione delle prescrizioni e dei tipi di intervento cartograficamente definiti, o mediante formazione di Piani di Recupero. Gli immobili compresi nell'unità di suolo possono essere trasformati separatamente.

3. Nel caso di imprecisa delimitazione tra due unità di suolo e/o di intervento, l'adeguamento degli interventi allo stato delle proprietà risultanti avanti l'adozione del P.R.G. non costituisce variante di questo e all'edificio o porzione di esso che viene ricompreso nella nuova unità, si applicano gli interventi già previsti per l'edificio di riferimento e/o principale ricadente in essa.

4. L'entità ed il tipo degli interventi previsti dal PRG costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; sono altresì assentiti gradi di intervento di intensità inferiore: in tal caso non si applica l'identità fra unità di suolo e unità minima di intervento.

5. Ad ogni livello di intervento corrispondono, come disposto ai successivi commi, specifiche condizioni operative da attuarsi (o non) contestualmente agli interventi richiesti.

6. Nel caso in cui gli interessati, proprietari o aventi titolo, o il Comune, intendano proporre configurazioni edilizie diverse da quelle indicate dal Piano, ciò potrà avvenire, senza costituire variante al P.R.G., solo con ricorso alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (PdR. P.P.) alle seguenti condizioni:

- venga ripetuto lo schema funzionale del tipo edilizio preesistente;
- vengano esclusi, per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte illuminato o principale: nord, nord-est, nord-ovest;
- non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie, superfici coperte e numero piani, preesistenti e confermate, o previste dal progetto di Piano;
- i manufatti accessori distino in ogni punto almeno mt. 10 dagli edifici ad uso abitativo, se contrapposti; ovvero formino con questi ultimi un angolo superiore o eguale a 90°, se angolari. La loro superficie coperta non ecceda quella prevista dal P.R.G. e la loro altezza, se demoliti e ricostruiti, non ecceda: mt. 2,4 in gronda e mt. 3 al colmo, rispetto al piano sistemato di calpestio.
- non vengano mutate, per qualità e proporzione, le destinazioni d'uso previste dal P.R.G., fatto salvo quanto disposto all'art. 6 in merito alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

7. Le previsioni del P.R.G. riguardanti modificazioni di carattere volumetrico (grossatura di manica e/o nuovi edifici a sagoma prescritta) che interessino più unità di suolo contigue, ovvero gli interventi volti a conseguire l'unitarietà compositiva di fronti continui e quelli la cui attuazione richiede di abolire servitù in atto vanno di norma perseguite mediante l'istituzione di comparto a norma del precedente art. 6 punto 6 o mediante S.U.E. comprendente gli immobili interessati dalle trasformazioni e/o modificazioni dell'assetto esistente.

8. È altresì ammesso, nei casi sopra descritti, l'intervento singolo diretto ove agli atti tecnico-progettuali, oggetto della domanda, sia allegata la dichiarazione di assenso dei confinanti o dei terzi interessati.

9. Il Comune ha comunque la facoltà di richiedere la presentazione di un progetto unitario della cortina edilizia (anche discontinua) sottoscritto da tutti i proprietari o aventi titolo, interessati con esplicita loro dichiarazione ad attenersi in caso di edificazione. L'impegno anzidetto va trascritto nei registri immobiliari e della avvenuta trascrizione va data comunicazione al Comune prima dell'inizio dei lavori. In assenza della trascrizione i lavori non possono essere iniziati e, trascorso il termine di 90 giorni dal rilascio, il titolo abilitativo decade.

10. A norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 le concessioni riguardanti casi di particolare complessità degli interventi previsti e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere

di urbanizzazione possono essere 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.

11. L'esecuzione delle opere ammesse dal P.R.G. è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti provvedimenti:

- a) rimozione di manufatti derivanti da aggiunte utilitarie di impianto non originario contrastante con le caratteristiche storico-documentarie del tessuto edilizio, o di carattere superfetativo; ovvero occludenti e preclusivi dell'adeguamento delle caratteristiche igienico-sanitarie e di esposizione (soleggiamento) degli edifici principali ad uso abitativo; ovvero preclusivi della realizzazione di nuove costruzioni e/o ricostruzioni: il tutto come indicato nella tavola "Centro storico e cascine" del PRG.
- b) Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con speciale riguardo alla natura delle pavimentazioni (preferibilmente discontinua ad elementi modulari con esclusione dei manti bituminosi) ed alla formazione del verde di arredo (orto, giardino).
- c) La cura dei rivestimenti, delle zoccolature delle cornici, lesene, mensole, balconi e parapetti di balconi, coperture in cotto, infissi e tinteggiature. Tali elementi di finitura dovranno essere uniformati alla tradizione costruttivo-decorativa originaria: saranno esclusi pertanto i klinker e i cotti riportati per i rivestimenti, materiali diversi del cotto (tassativamente escluse le marsigliesi) per le coperture, materiali diversi dall'intonaco o dalla pietra per le zoccolature protettive; tinte diverse da quelle rintracciabili nella tradizione coloristica. Si richiama quanto disposto all'u.c. dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e rispetto dei valori ambientali.

12. Laddove, ai sensi del precedente punto 3 del presente comma, il proprietario o avente titolo esegua opere manutentive o di risanamento degli edifici esistenti, i provvedimenti di cui alla lett.

a) del precedente punto 11 non sono vincolanti, se non per ragioni di carattere igienico-sanitario.

13. In assenza dei provvedimenti di cui al p.to 11 è fatto comunque divieto di trasformare i manufatti insistenti nelle unità di suolo e/o di intervento agli usi accessori dappresso consentiti, se non per le parti ove tali usi sono già in atto, ovvero per l'introduzione di un locale autorimessa di ampiezza non superiore a 30 mq utili complessivi.

14. Per i fabbricati accessori esistenti e confermati dal P.R.G. con apposita indicazione cartografica sono ammesse le destinazioni strettamente compatibili con quella principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare:

a) Nel caso di destinazione abitativa sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); colture in serra di fiori e piante ornamentali; atelier per arti e professioni; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate.

b) Nel caso di destinazioni terziarie (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio alle residenze, servizi professionali ed amministrativi ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e soprattutto non moleste in quanto a odori o rumori prodotti; né comportanti l'uso continuativo o saltuario degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento.

Sono invece escluse tanto in a) come in b) le abitazioni anche se di custodia.

15. Hanno diritto d'uso degli immobili accessori, come definiti dal P.R.G. e per le destinazioni sopra stabilite, gli abitanti residenti negli edifici di abitazione compresi nelle rispettive unità di suolo e/o minime d'intervento, ovvero i conduttori delle attività terziarie e/o artigianali insediate in immobili a destinazione d'uso propria che ubicano in detti accessori funzioni strettamente integrate all'attività principale. Le limitazioni d'uso di cui al presente comma sono riportate negli atti autorizzativi ed accettate dal concessionario unitamente alle sanzioni ivi stabilite per

l'inosservanza, salva ed impregiudicata ogni sanzione penale ed amministrativa a norma di legge.

16. Ai fini dell'applicazione delle previsioni del P.R.G., come modificato dalla variante strutturale n. 20, cartograficamente definite nella tavola "Centro storico e caschine" valgono le seguenti disposizioni:

a) allineamento di quota:

al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio del titolo abilitativo vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrature, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente punto.

b) allineamento di fronti:

il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni, esistenti o previste, indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica: vincoli di allineamento non indicati dal P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio titolo abilitativo.

c) sagoma definita:

indica il perimetro massimo di superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di mt. 0,5 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata, l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue.

d) numero piani fuori terra definiti:

indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita.

Si precisa inoltre che:

- gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali nella tavola "Centro storico e caschine" non viene indicato il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere.
- gli edifici accessori esistenti o previsti non potranno avere di norma più di due piani fuori terra fatto salvo quanto disposto al precedente punto 6 ed alle successive lettere del presente comma.
- i box auto, realizzati ex novo sulla scorta delle sagome planimetricamente definite nella Tavola "Centro storico e caschine" od ottenuti per sostituzione di manufatti preesistenti, dovranno rispondere ai seguenti requisiti: altezza non superiore a mt. 2.40 alla gronda e mt. 3 al colmo, copertura in cotto a 1 o 2 falde, con murature in mattoni o vista o intonacati. Sono vietati i box prefabbricati in c.a. o lamiera.
- i locali sottotetto degli edifici di abitazione potranno essere utilizzati per fini abitativi, a norma della l.r. 6 Agosto 1998 n° 21 nei limiti temporali di applicazione della stessa qualora le altezze interne dei locali possano essere rese conformi a quanto stabilito dalla legge medesima attraverso gli interventi disciplinati dalle presenti norme. Nel caso in cui l'adeguamento dei sottotetti non possa essere reso conforme a dette altezze questi ultimi potranno essere utilizzati solo per destinazioni accessorie, quali locali di sgombero e per ripostiglio ad uso delle unità abitative, ovvero per la manutenzione della copertura.

e) altezza degli edifici:

- l'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante le operazioni di cui alle lett. a),b),c),d) dell'art. 13 della l.r. 56/77, sarà di norma equivalente a quella preesistente, fatto salvo l'allineamento della copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20 e/o di quanto motivatamente stabilito in sede di rilascio del titolo abilitativo.
- l'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto dall'art. 50 delle presenti Norme, fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate in sede di rilascio del titolo abilitativo o dagli strumenti urbanistici esecutivi.
- l'altezza degli edifici accessori dovrà corrispondere ad opere avvenute, alle quote (in gronda e/o di colmo) delle coperture degli edifici circostanti o contigui. Tale criterio va applicato per difetto sia con riferimento all'altezza finale che al n. dei piani, che alle altezze interpiano definite alla successiva lett. f).

f) altezza dei locali:

- in applicazione del D.M. 5.7.1975 negli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in mt. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in mt. 2,40. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente, compresi i locali ad uso commerciale attivi alla data di adozione delle presenti norme.
- nel caso di recupero alla funzione commerciale di locali situati al piano terreno, questi debbono avere un'altezza minima di mt. 2,70; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta; e l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a mt. 2,20; per eventuali altri piani soprastanti al terreno si applicano i disposti del precedente capoverso.

17. Non è di norma ammesso aggregare tra di loro due o più unità di suolo e/o di intervento in un unico complesso edilizio se non in presenza di S.U.E. ed ove ciò corrisponda a ripristino tipologico dell'impianto edilizio originario documentabile attraverso le mappe storiche. Il S.U.E. deve comunque essere sottoposto a parere vincolante della Commissione di cui all'art. 91 bis della l.r. 56/77.

B – complessi di impianto edilizio da riordinare (B, C) - abrogato con variante n. 20

C - Aree di ricomposizione urbanistica (Q)

Riguardano le aree e/o gli ambiti del tessuto edilizio di impianto storico ove il riordino urbanistico è reso necessario dalla presenza e/o affastellamento di manufatti secondari (pertinenze dismesse d'impianto rurale e/o produttivo quali tettoie, fienili, depositi, ecc.) obsoleti ed ostanti alla continuità della trama dei percorsi e della funzionalità del tessuto urbanistico.

La trasformazione di dette aree è dettata dai parametri urbanistici, edilizi e di destinazione contenuti nei quadri sinottici allegati ed dai vincoli topograficamente definiti nella tavola "Centro storico e caschine" del P.R.G.

Il PRGC individua in cartografia le seguenti aree di tipo Qt:

1. area Qt1

Per l'area Qt1 viene stabilito il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni operative contenute nel parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Torino del 21.4.1990 prot. 2225/CP/AD, anche laddove diverse dalle prescrizioni cartografiche;

2. area Qt3

L'area Qt3 viene articolata in unità d'intervento denominate Qt3/1a, Qt3/1b, Qt3/2, Qt3/3, Qt3/4, Qt3/5, Qt3/6, Qt3/7a, Qt3/7b, Qt3/7c, Qt3/f1, Qt3/f2a e Qt3/f2b.

Ciascuna unità d'intervento può contenere uno o più edifici, spazi pubblici e/o viabilità, la cui trasformazione può avvenire mediante procedura diretta convenzionata o mediante SUE.

Le trasformazioni attuate con procedura diretta convenzionata sono sottoposte a coordinamento progettuale di iniziativa privata, di cui all'art. 6 delle presenti norme (Programma degli Interventi) laddove sussistano le seguenti condizioni: vincoli di reciprocità funzionale ed esecutiva fra edifici e unità d'intervento, presenza di vincoli di spazi pubblici di superficie o di sottosuolo.

Il PRG individua, inoltre, con vincolo topografico definito, all'interno o all'esterno delle unità di intervento, gli spazi pubblici di superfici e/o di sottosuolo destinati alla formazione di spazi di relazione, parcheggi e verde. Essi dovranno essere ceduti al Comune a titolo gratuito, secondo le modalità definite dal Programma degli Interventi nella misura di: 35 mq./ab per le residenze e 0.8 mq/mq per le attività terziarie. Qualora le aree dismesse non fossero sufficienti a soddisfare lo standard richiesto, come sopra quantificato, è ammessa la monetizzazione. **E' consentito l'assoggettamento ad uso pubblico, ai sensi all'art 21 comma 4 della 56/77, dell'area censita al mappale n. 46 Fg. 25, pari a circa 23.000 mq, come meglio specificato all'art.16, punto W5 - Parco Est.**

Si ammette la sostituzione degli spazi pubblici previsti in Qt3/1a Qt3/1b, Qt3/2, Qt3/4, con la formazione di corti private ad uso cortile interno qualora le superfici del piano terra degli edifici graficamente definiti dal PRG vengano destinate alle funzioni abitative e non più a quelle terziarie previste. In tal caso in luogo della dismissione di spazi pubblici è ammessa la monetizzazione. La destinazione per funzioni terziarie al piano terra dei fabbricati comporta il vincolo a spazio pubblico delle aree aperte.

Si individuano le seguenti finalità, vincoli morfologici e criteri d'impianto urbanistico:

- a) formazione nel baricentro dell'area di un sistema di spazi pubblici articolato su diversi livelli, mediante piazze e aree verdi;
- b) collegamento degli spazi in a) alla viabilità perimetrale all'isolato (e precisamente: v. Ariosto, v. Matteotti, v. Italia, v. Foscolo / v. Petrarca) mediante percorsi a carattere pedonale attrezzati per il superamento dei dislivelli;
- c) accessibilità veicolare limitata al raggiungimento del parcheggio sottostante alle piazze di cui in a);
- d) rimozione totale di fabbricati e manufatti secondari ed utilitari (tettoie, baracche, ecc.) individuati o non in cartografia; e inoltre:
- e) per i fabbricati a trama continua e sagoma definita:
 - composizione unitaria dei fronti edilizi circostanti alle piazze previste alla quota di via Italia;
 - ammessa demolizione del fabbricato frontestante a via Italia con ricostruzione in allineamento al cornicione e al colmo dell'edificio adiacente e rispetto della composizione preesistente della facciata su via;
 - la trasformazione del fabbricato interno all'unità d'intervento denominata Qt3/6 comprenderà la realizzazione del porticato prospettante sulla piazza pubblica in coordinamento progettuale con lo sviluppo dei fronti porticati posti lungo la stessa;
 - cura della composizione dei portici per l'ambientazione delle piazze con altezza massima in volta di m. 3.50. La compatibilità di tale misura andrà verificata in sede di progettazione planovolumetrica dimostrativa allegata al programma degli interventi;
 - edificazione, con tetto alla piemontese e sottotetto ne' abitabile, ne' agibile per il numero di piani massimi ammessi indicati in cartografia.
- f) rispondenza morfologica dei fabbricati previsti nelle unità d'intervento di completamento di tipo "f" ai tipi di paesaggio ad essi frontestanti, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici riportati nei Quadri Sinottici ed alle seguenti ulteriori condizioni:
 - per l'unità d'intervento "f 1" tipologia in linea o isolata a composizione semplice; a due piani f.t.; h mx 7,50; copertura tradizionale alla piemontese in cotto;
 - per le unità d'intervento "f2a" e "f2b" tipologia a trama continua, interrotta in corrispondenza del fabbricato a tre piani oltre sottotetto esistente a tutela delle sue viste. Procedura diretta convenzionata previo coordinamento progettuale tra le unità d'intervento, finalizzato: alla composizione unitaria dei fronti.
 - per l'unità f2a, inoltre, si individuano i seguenti indirizzi di progettazione:
 - r.c. definito in sede di progetto;
 - ammessa imposta delle costruzioni lungo il profilo di via Ariosto (interno) e degli spazi pubblici, salva la confrontanza con i fabbricati rispetto i quali non è possibile, in tutto o in parte, la costruzione in aderenza;
 - n° 3 piani f.t. con ammesso uso di sottotetto abitabile o agibile se conteggiato in volume;
 - composizione semplice dei fronti, senza obbligo di allineamento della gronda e del colmo
 - per l'unità f2b, oltre a quanto stabilito per la precedente unità f2a, si individuano i seguenti ulteriori indirizzi di progettazione:
 - possibilità di elevare a 4 piani f.t. il fronte edilizio prospettante su via Ariosto;
 - possibilità di inserimento di attività commerciali al piano terreno
- g) l'unità di intervento denominata Qt3/7 ed articolata in Qt3/7a, Qt3/7b e Qt3/7c è a destinazione interamente residenziale. Ai fini dell'attuazione dell'Unità di intervento Qt3/7c è ammesso l'accorpamento dell'adiacente lotto contenente il Fabbricato n. 1 dell'Unità di suolo 25 dell'Ambito 12a.

- h) per tutte le unità di intervento componenti il Qt3, ad esclusione del Qt3/3 e Qt3/6, il calcolo della capacità edificabile dovrà essere effettuato verificando graficamente la dimensione in pianta della sagoma definita prescritta dal PRG per il numero dei piani ammessi.

3. area Qt4

L'area Qt4 viene articolata in unità d'intervento denominate Qt4/1, Qt4/2, Qt4/3, Qt4/4 e Qt4/5.

Per l'attuazione di dette aree si richiama quanto definito ai commi 1, 2, del precedente punto 2, e inoltre:

- gli spazi pubblici di superficie destinati alla formazione di spazi di relazione, parcheggi e verde di arredo, dovranno essere integralmente ceduti al Comune a titolo gratuito, secondo le modalità definite dal Programma degli Interventi. L'eventuale quota mancante rispetto agli standard urbanistici definiti al precedente punto 2 potrà essere monetizzata.

Il Comune si riserva la facoltà di concedere l'ottenimento del diritto di sottosuperficie degli spazi pubblici vincolati in cartografia ad uso di parcheggi privati, fatto salvo il rispetto della quota dovuta ai sensi della L.122/89

Si individuano le seguenti finalità, vincoli morfologici e criteri d'impianto urbanistico:

- a) formazione di un sistema di spazi pubblici continuo di piazze e percorsi connessi alla trama della viabilità e della percorribilità del centro storico;
- b) accessibilità veicolare limitata ai parcheggi perimetrali di superficie e di sottosuolo;
- c) rimozione totale di manufatti secondari ed utilitari (tettoie, baracche, ecc.) e dei fabbricati per i quali non è prevista la conservazione in cartografia;

e inoltre:

- d) per i fabbricati a trama continua e sagoma definita:
 - composizione unitaria dei fronti edilizi circostanti alle piazze previste in progetto;
 - obbligo di consentire la continuità del porticato della piazza principale tra le unità d'intervento Qt4/1 e Qt4/4, laddove realizzato per parti in fasi successive;
 - cura della composizione dei portici per l'ambientazione delle piazze con altezza massima in volta di m. 3.50. La compatibilità di tale misura andrà verificata in sede di progettazione planovolumetrica dimostrativa allegata al programma degli interventi;
 - edificazione compresa tra 2 min. e 4 max piani f.t., laddove indicato con simbolo grafico, tetto alla piemontese e sottotetto non abitabile né agibile; è ammessa la formazione di scale aperte con possibilità di reimpiego per uso diretto di abitazione delle volumetrie riferite alle dimensioni minime previste dalla normativa;
 - possibilità di scorrimento delle sagome edilizie frontestanti a via Roosevelt con rispetto della confrontanza con il fabbricato in Qt4/4; possibilità di traslazione dell'intera sagoma del fabbricato dividente le piazze interne nella misura massima di m. 5, fatta salva la continuità del porticato;

Il comparto Qt4/5, individuato a completamento dell'intervento già realizzato negli altri su elencati comparti, si configura quale chiusura a corte della piazza Garzena.

Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato secondo la sagoma prescritta graficamente, determinata in aderenza ai corpi di fabbrica dell'unità di suolo 6 e creando un fronte di chiusura della corte sulla piazza Garzena. Il piano terra, a destinazione commerciale, sarà caratterizzato da un camminamento porticato sul fronte di piazza Garzena quale proseguimento degli esistenti e dovrà formare un varco che consenta il collegamento pedonale tra la piazza stessa e la via Garibaldi, al fine di realizzare la connessione tra l'attuale pedonalizzazione della via Italia, l'ambito del Qt4 e lo sviluppo edilizio urbanistico del vicino Qt6, fino al raggiungimento della piazza Campidoglio.

Fermo restando la verifica degli standard di legge, si prescrive la dismissione degli spazi pubblici cartografati o in alternativa l'assoggettamento all'uso pubblico e si ammette la monetizzazione delle superfici non materialmente reperibili.

I fronti dell'edificio di progetto dovranno avere trattamento unitario ed uniformarsi tipologicamente e nell'uso dei materiali con quelli già esistenti nell'area Qt4.

I parametri edificatori di riferimento per il comparto Qt4/5 sono i seguenti:

- il numero di piani f.t. ammessi è desumibile dalla cartografia. E' ammesso il sottotetto usabile
- SUL desunta cartograficamente per i piani f.t. ammessi
- H max portico 3.5 m con l'obbligo di uniformarsi a quelli esistenti
- per il fabbricato posto sul fronte di via Garibaldi è ammessa la chiusura del portico esistente.

4. area Qt5

L'ambito Qt5 è ubicato sull'asse di via Italia recentemente riambientata con opere di arredo urbano. Finalità della previsione di Piano, in tal caso è il prolungamento dei percorsi di interesse del pubblico (passeggio, area commerciale, servizi specialistici) sui fronti di via Italia e di via Aragno ed all'interno dell'ampia corte che oggi ospita funzioni artigiane non particolarmente qualificate.

Si richiamano in quanto applicabili criteri e procedure stabiliti per la trasformazione delle precedenti aree Qt3 e Qt4

5. area Qt6

L'ambito Qt6 è costituito dall'isolato compreso tra le vie Garibaldi, Italia, Giannone e Cavour, su cui insistono fabbricati in gran parte eterogenei per morfologia, consistenza e stato di conservazione. Tale ambito è suddiviso nelle unità d'intervento denominate Qt6/1, Qt6/2, Qt6/3, Qt6/4.

La trasformazione delle unità di intervento denominate Qt6/1, Qt6/2, Qt6/4 è subordinata a SUE e/o procedura diretta, mentre la trasformazione dell'unità Qt6/3 è subordinata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ricercando la massima disponibilità di spazi pubblici per la relazione pedonale tra l'attuale limite di via Italia, l'ambito dell'ex Standa e la recente trasformazione della piazza Campidoglio

Parametri attuativi

<u>Qt6/1</u>	<u>Qt6/2</u>	<u>Qt6/3</u>	<u>Qt6/4</u>
ST = 1.268 mq	ST = 3.558 mq	ST = 4.320 mq	ST = 763 mq
SUL : 1.395 mq	SUL. = 2.135 mq	SUL = 10.342 mq	SUL = 900 mq
Piani = 3/4/5	Piani = 3/4/5	Piani = 15 max	Piani = 3/4/5
H max =	H max = 16,5 m		H max = 16,50
R.C. = esistente			
Tipologia edilizia		Torre	

Ai fini del coordinamento progettuale della trasformazione urbanistica della zona Qt6 si stabiliscono per le sole unità Qt6/2 e Qt6/3 le seguenti condizioni di intervento:

- Qt6/2: ricercare relazioni funzionali con l'unità Qt6/3 e via Cavour;
- Qt6/3: ricercare relazioni funzionali con l'area Qt4 e con l'area Mf1 mediante l'individuazione di percorsi pedonali e spazi pubblici di relazione, così come indicativamente riportati in cartografia.

La trasformazione delle suddette aree Qt1, Qt3, Qt4 e Qt5 il ricorso alla procedura indiretta del SUE o diretta del Permesso di costruzione convenzionato, sono sottoposti al parere preventivo della Commissione regionale di cui all'art. 91 bis. della L.R. 56/77, a termini degli artt. 40 e 49 della medesima legge

D – Edifici recenti. Immobili compresi nel perimetro del centro storico otto-novecentesco aventi tipologia o impianto edilizio incoerente con il tessuto storico.

Riguarda gli immobili, edifici e aree di pertinenza, che vengono delimitati all'interno del perimetro congetturale del Centro Storico otto-novecentesco definito nella tavola "Centro storico e cascine", come modificato dalla variante strutturale n. 20.

Essi comprendono:

- 1) gli edifici di recente costruzione ricadenti all'interno di unità di suolo che non hanno perso con il nuovo inserimento l'originario impianto distributivo;

2) i casi in cui la trama edilizia originaria si presenta del tutto o quasi sostituita con tipi edilizi, anche pluripiano, ad edificazione continua o discontinua.

In particolare nella tavola del "Centro storico e cascine" si distinguono:

con campitura verde i fabbricati del tessuto storico che appaiono in buono stato conservativo o per cui è avvenuto il recupero. Per essi si ammettono le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di sistemazione interna e di eventuale modifica delle facciate per il riadattamento delle vetrine dei negozi ai caratteri compositivi degli edifici del centro storico.

con campitura grigia gli edifici recenti, che alla data di adozione delle norme della Variante 20 risultano sistemati: per essi sono previste e ammesse le opere di manutenzione e di riordino funzionale delle singole unità immobiliari in base alle destinazioni previste e/o ammesse alla voce "Destinazioni d'uso" del presente articolo.

con campitura grigia e perimetro rosso gli edifici recenti il cui stato di conservazione prelude a interventi più impegnativi fino alla ristrutturazione e/o sostituzione edilizia.

Nel caso di ricostruzione il nuovo edificio (o edifici) potrà avere medesimo volume, posizione e sagoma dell'edificio (o edifici) in demolizione ovvero determinare la ricomposizione tipologica dell'unità di suolo in cui esso (essi) ricade senza che vengano aumentate le volumetrie preesistenti.

Per il dettaglio esecutivo degli interventi edilizi si richiama quanto definito alla precedente lett. A.

Nel caso di ricomposizione tipologica dell'unità di suolo la nuova edificazione dovrà rispettare gli schemi planimetrici originari in quanto rintracciabili nelle mappe storiche, ovvero essere coerente con la tipologia edilizia "a corte". Essa pertanto potrà essere ammessa solo laddove sussistano le condizioni di ripristino della trama edilizia continua fra l'unità di suolo interessata dal rinnovo edilizio e quelle contigue.

In quest'ultimo caso al titolo abilitativo che regola modalità, criteri e vincoli esecutivi degli interventi deve essere allegato, ove necessario in base ai punti 7, 8 e 9 della precedente lett. A, atto di assenso alla trasformazione in progetto sottoscritto dai confinanti o dai terzi interessati.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli immobili qui disciplinati sono quelle previste alla voce "Destinazioni d'uso" del presente articolo.

F - Complessi edilizi compresi in Piani di Recupero approvati.

Per i complessi edilizi compresi in Piani di Recupero già deliberati dal Consiglio Comunale avanti l'adozione delle presenti norme, valgono le prescrizioni in essi contenute, anche se contrastanti con le previsioni del P.R.G.

È comunque ammesso l'adeguamento di detti strumenti esecutivi alle previsioni del P.R.G. contenute nelle presenti norme e nei quadri sinottici allegati.

G - Disciplina specifica

I casi, come sotto elencati, normati da disciplina specifica sono individuati in Tav. n. 5 con due cerchi concentrici intorno al numero identificativo dell'unità di suolo.

Gli interventi previsti nei casi sottolelencati potranno essere subordinati al parere della Commissione Locale per il paesaggio, ai sensi L.R. 32/2008 e s.m.i.

Ambito 4 - Unità di suolo n. 3 - Fabbricato n. 1 e 2 - Via Cesare Battisti

Ricomposizione dell'area, con la definizione e il completamento della cortina edilizia prospettante su Piazza della Libertà, attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un edificio con il piano terreno a destinazione commerciale e ai piani superiori residenziali.

Nella progettazione dell'intervento dovrà essere posta una particolare attenzione agli aspetti compositivi e al tema dei materiali utilizzati. Il progetto del nuovo edificio, che dovrà garantire una elevata qualità architettonica e ambientale, potrà anche prevedere l'utilizzazione di linguaggi e materiali non tradizionali, ma dovrà essere comunque in grado di far dialogare la nuova costruzione con le preesistenze storiche dell'intorno, nel rispetto del luogo in cui la stessa si inserisce.

Inoltre, la quota al colmo del fabbricato non potrà essere superiore alla misura di quello dell'edificio n. 1 dell'unità di suolo 5 del medesimo ambito 4.

Ambito 4 – Unità di suolo 8 – Fabbricato 3 – Via Matteotti

E' ammessa la sopraelevazione del fabbricato fino all'allineamento del colmo del tetto con quello del fabbricato in Ambito 4 – Unità di suolo 10 – Fabbricato 1° al civico 6a di Via Matteotti, con il vincolo di collegamento dei locali ricavati nel sottotetto con le unità abitative sottostanti.

Ambito 4 - Unità di suolo n. 10 - Fabbricato Tc - Via Matteotti n. 6

Possibilità di innalzare la copertura per l'utilizzo del piano sottotetto per il fabbricato esistente. Tale opera potrà essere autorizzata dal Comune solo previa valutazione, da parte della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi della L.R. 32/2008 e s.m.i, delle alternative esteticamente valide in quanto mirate alla deduzione dell'impatto che potrebbe determinare la formazione di un bordo di appoggio del nuovo tetto sopraelevato rispetto alla situazione attuale.

Ambito 5 – Unità di Suolo 12 – Fabbricato 1a e 1b - Piazza della Libertà:

Si ammettono le seguenti funzioni:

- commercio al piano rialzato e al piano seminterrato comprese le attività di deposito, fatta salva l'osservanza delle norme a carattere igienico sanitarie e per la prevenzione incendi;
- residenza e/o terziario-direzionale ai piani superiori.

La ristrutturazione edilizia dovrà garantire il mantenimento delle attuali caratteristiche di facciata, tanto nei confronti della posizione e delle dimensioni delle aperture, quanto nei confronti dei materiali di rivestimento.

L'intervento è subordinato all'approvazione della Commissione Locale per il Paesaggio.

E' ammessa la monetizzazione degli standard di legge.

Ambito 7 - Unità di suolo n. 3 - Fabbricato n. 2 – Piazza San Pietro

Il recupero degli immobili è vincolato alle seguenti subordinazioni:

- Allineamento delle quote di gronda e colmo del tetto a quelli dei fabbricati contigui già recuperati con ripetizione della sagomatura del cornicione attuale e mantenimento della impostazione compositiva delle finestrate;
- Riordino delle zone di contatto fra fabbricato interno e campanile della chiesa mediante opere di sfoltimento delle parti addossate. Per tale ultima opera è opportuna la richiesta di assistenza alla Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

Ambito 8 - Unità di suolo n. 9 - Via Italia

Si ammette la chiusura dei terrazzi esistenti interni al cortile a condizione che non determini l'incremento delle unità immobiliari esistenti, che siano rispettate le norme igienico-sanitarie vigenti e che il titolo abilitativo necessario sia subordinato alla verifica degli standard di legge ed al versamento degli oneri dovuti.

Ambito 9 - Unità di suolo n. 1 - Fabbricato n. 1, 4a, 4b, 5, 6a e 6b – Vicolo Machiavelli

La morfologia dei fabbricati (sagome e numero piani) e i tipi di intervento sugli immobili compresi nella corte di Vicolo Macchiavelli sono disciplinati dai PdR approvati rispettivamente in data 11.05.2007 e in data 11.02.2008.

Ambito 11 - Unità di suolo n. 2 - Fabbricato n. 2 – Via Italia

Si ammette la chiusura del porticato mediante l'impiego di pareti vetrate a tutta altezza aventi caratteristiche formali e nell'uso dei materiali coerenti con la tipologia e l'architettura del fabbricato.

Ambito 12a - Unità di suolo n. 9 - Fabbricato n. 3 – Vicolo Chiari

Si ammette l'innalzamento dell'edificio servito da scala esterna fino all'allineamento con i fabbricati confinanti.

Ambito 17b - Unità di suolo n. 2 - Fabbricato n. 1/Tc - Via Teologo Antonino

Si ammette la sostituzione edilizia del fabbricato esistente, aderente all'edificio individuato nella tavola "Centro storico e caschine" con la sigla Tr, con un nuovo fabbricato rappresentato in cartografia con la sigla Tc destinato a salone parrocchiale polifunzionale e con i seguenti parametri: u.f. 2 mq/mq, max 2 piani f.t. e r.c. 2/3. E' inoltre consentita la realizzazione di un parcheggio in sottosuolo purchè sia previsto l'accesso da viale Piave, eliminando l'attuale accesso carraio di via Teologo Antonino e subordinatamente alla verifica delle condizioni idrauliche e geologiche dell'area oggetto d'intervento. Si ammette inoltre, nel caso di mantenimento dell'edificio esistente, la destinazione terziario-commerciale al piano terra, previo il soddisfacimento degli standard di legge. È ammessa la monetizzazione.

Ambito 17 b – Unità di suolo 3 - Fabbricato Tr - piazza Vittorio Veneto n. 2

Per il fabbricato esistente è consentita la sopraelevazione di un piano finalizzato all'ampliamento dell'attività ricettiva in atto, previa la verifica degli standard eventualmente dovuti ai sensi dell'art. 21 delle LR 56/77 e s.m.i., per i quali è ammessa la monetizzazione ai sensi di legge.

Ambito 20 – Unità di suolo 8-9 – vicolo Galvani

Si ammette l'addizione volumetrica di 151,09 mc derivante dall'attuazione dell'intervento dell'unità di suolo 6.

Ambito 20 - Unità di suolo n. 10 - Fabbricato n. 4 - Via Mazzini n. 3

Si consente la rimozione della rientranza esistente portando il piano terreno sul filo esterno perimetrale del fabbricato.

Ambito 20 - Unità di suolo n. 12 - Fabbricato n. 1b – Via Roosevelt 6

Si prescrive la coerenza con l'andamento dei tetti dei fabbricati confinanti, che sono privi di lucernari, e la coerenza compositiva del fronte in elevazione con quella dell'edificio principale a sud.

Ambito 21 - Unità di suolo n. 5 - Fabbricato n. 1 – Via Roma

E' ammessa la monetizzazione degli standard. E' vietata la realizzazione di locali agibili e/o usabili nel sottotetto.

Ambito 22 - Unità suolo 3 - Fabbricato n. 4 – Via L. Da Vinci

La realizzazione del nuovo fabbricato è ammessa nel rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini.

Ambito 23 – Unità di suolo 6 – Fabbricato 2 - Via Buonarroti

Si ammette la ristrutturazione dell'attuale volume modificando in riduzione le altezze interne dei singoli piani a parità di altezza complessiva al colmo.

Gli spazi per il soddisfacimento dello standard a parcheggio privato potranno essere reperiti al piano terra del fabbricato. La creazione del passaggio pedonale da Via Buonarroti non deve compromettere le alberature esistenti. E' ammesso l'utilizzo del piano terreno dell'edificio a destinazione commerciale.

Ambito 95a – Fabbricato Giardinera Via Italia / Via Petrarca

La ristrutturazione edilizia dovrà garantire il mantenimento delle attuali caratteristiche di facciata, tanto nei confronti della posizione e delle dimensioni delle aperture esistenti, quanto nei confronti dei materiali di rivestimento; eventuali diverse soluzioni compositive dovranno acquisire il parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

E' ammessa la monetizzazione degli standard di legge.

In ragione del carattere storico del fabbricato per il quale non se ne ammette l'abbattimento e ricostruzione.

H. Cascine storiche

La Tavola 5 riporta la disciplina particolareggiata delle principali caschine storiche con

l'individuazione delle unità e dei tipi di intervento assegnati a ciascun fabbricato, principale e accessorio.

Gli interventi di recupero sono diretti, o diretti convenzionati nel caso in cui gli stessi comportino la definizione di clausole, prescrizioni, realizzazione di aree a standard pubbliche o private.

Qualora le dimensioni dell'intervento richiedano il coordinamento progettuale tra fabbricati e/o unità di intervento è necessario il ricorso ad un Programma degli interventi da attuarsi attraverso successivi permessi di costruire diretti o convenzionati.

La riqualificazione degli usi delle cascine comportano il soddisfacimento di standard a servizi pubblici, d'uso pubblico e privati, nella misura definita dalla norme vigenti per garantire accessibilità, stazionamento di mezzi di trasporto e adeguata cornice ambientale.

A tal fine gli standard urbanistici potranno essere reperiti tanto all'interno come al contorno delle cascine nelle aree definite di pertinenza ambientale negli estratti della Tav. 5, o monetizzati. La loro più opportuna ubicazione verrà concordata con l'Amministrazione al momento della redazione dei progetti al fine di garantire qualità ambientale e funzionale ai complessi edilizi interessati.

I percorsi viari interni alle cascine si intendono a tutti gli effetti privati. Quelli derivati dalla viabilità principale saranno pubblici o asserviti ad uso pubblico. E' richiesta la realizzazione, ove possibile, di viali di accesso assiali alberati con filari.

Laddove siano previsti interventi di ristrutturazione e/o demolizione e nuova costruzione, gli stessi dovranno preventivamente acquisire il parere della Commissione Locale per il Paesaggio e qualora previsto dalla normativa vigente l'Autorizzazione Paesaggistica.

Di seguito si riporta l'elenco delle cascine storiche presenti sul territorio, così come identificate in planimetria di PRG, con la relativa disciplina attuativa. Si precisa che alcune di esse, segnalate con asterisco, sono soggette a quanto specificato al successivo articolo 63.

Cascina Banchera*

Possibilità di recupero del complesso edilizio a destinazione residenziale; è ammessa per una quota non superiore al 25% della SUL la destinazione commerciale e terziario-ricettivo. Nelle aree di pertinenza ubicate a cornice della cascina per le quali è accertata la perdita delle funzioni agricole originarie, è ammessa l'attività sportiva a carattere amatoriale, purché circoscritta alla sola utilizzazione di spazi aperti che non comportino né l'impermeabilizzazione del suolo, né la realizzazione di recinzioni. Eventuali strutture accessorie potranno essere ammesse purché riconducibile alla tettoia aperta sui lati ricorrendo all'utilizzo di materiali coerenti con le caratteristiche di impianto storico della cascina di riferimento.

Si ammette la possibilità, laddove sussistano funzioni a carattere ricettivo-ristorativo, di contenuti ampliamenti se finalizzati al rispetto di normative igienico-sanitarie per la somministrazione e preparazione di alimenti richiesti da parte degli enti preposti al controllo e al rilascio delle autorizzazioni di settore. Tali ampliamenti dovranno essere coerenti tipologicamente e nell'impiego dei materiali con i fabbricati principali dei quali costituiscono parte o pertinenza. Al fine di salvaguardare il valore storico-documentario degli immobili principali da cui dipendono detti ampliamenti, questi dovranno acquisire il parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Cascina Bordina*

Vedi disciplina specifica della zona normativa Mf19 al punto 2.4 dell'art. 26

Cascina Borniola

La trasformazione dell'area è subordinata a permesso di costruire convenzionato, che preveda il recupero o la sostituzione della cascina in applicazione dei seguenti parametri edificatori:

SUL: 1655 mq

RC: 40% SF

H: 15/18

Per l' area in oggetto sono ammessi i seguenti usi: ricettivi, ristorativi, informativi e di gestione, attrezzature pubbliche e funzioni private terziarie, direzionali, ricreative, associative e commerciali nella tipologia del "vicinato".

La trasformazione della Cascina Borniola e sue pertinenze è subordinata alla cessione degli standard pubblici a parcheggio determinati dal mix funzionale di progetto, oltre all'area di riequilibrio ecologico del corridoio della Bealera Nuova, così come indicato in cartografia.

Deve essere prevista una dotazione di superficie destinata al verde pertinenziale alberato pari a minimo il 10% della SF. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare in piena terra la dotazione richiesta, al concorso di tale percentuale possono partecipare le aree destinate a parcheggio privato purché realizzate mediante la formazione di superfici semipermeabili inerbite.

Cascina Brina*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Brusà*

Possibilità di recupero per usi di residenza degli immobili assoggettati a ristrutturazione guidata nell'estratto cartografico integrato alla Tav. 5. Le unità componenti la cascina Brusà costituiscono unità minime di intervento.

Cascina Caffadio

Vedi disciplina specifica della zona normativa W4nord all'art. 16

Cascina Castelverde

Vedi disciplina specifica della zona normativa Da342 al punto 2.3 dell'art. 26

Cascina Chela*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Consolata*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Ferraris*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Fiorita

Il recupero dell'immobile, da effettuarsi in modo coordinato ed unitario delle sue parti componenti, è finalizzato a ospitare attività terziario direzionali, ricettive, di guardiania (abitazione del custode) a servizio dell'attività insediata nella zona "Pi15". Il progetto relativo alla zona "Pi15" dovrà disciplinare i rapporti tra la cascina e l'ambito di intervento industriale, attraverso il coordinamento degli accessi. In considerazione dello stato di degrado avanzato in cui versa la Cascina sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, purché volti al recupero dell'originale impianto rurale.

L'abbattimento e ricostruzione ammesso deve salvaguardare gli elementi ancora riconoscibili costituenti l'impianto edilizio e tipologico della preesistenza. Si richiede in particolare il mantenimento della chiusura a corte o semiaperta del tradizionale impianto delle caschine storiche di pianura, con l'attenzione nei confronti di una coerente coesione tra i materiali della tradizione e le necessità costruttive della contemporaneità.

Cascina Fortuna

Vedi disciplina specifica della scheda normativa n. 19

Cascina Froccione*

Riuso e rifunzionalizzazione della cascina per destinazione mista residenziale e per attività agroturistica e/o di ricezione turistica. Richiede il recupero coordinato ed unitario delle sue parti componenti.

Nelle aree di pertinenza ubicate a cornice della cascina per le quali è accertata la perdita delle funzioni agricole originarie, è ammessa l'attività sportiva a carattere amatoriale, purché circoscritta alla sola utilizzazione di spazi aperti che non comportino né l'impermeabilizzazione del

suolo, né la realizzazione di recinzioni. Eventuali strutture accessorie potranno essere ammesse purché riconducibile alla tettoia aperta sui lati ricorrendo all'utilizzo di materiali coerenti con le caratteristiche di impianto storico della cascina di riferimento.

Si ammette la possibilità, laddove sussistano funzioni a carattere ricettivo-ristorativo, di contenuti ampliamenti se finalizzati al rispetto di normative igienico-sanitarie per la somministrazione e preparazione di alimenti richiesti da parte degli enti preposti al controllo e al rilascio delle autorizzazioni di settore. Tali ampliamenti dovranno essere coerenti tipologicamente e nell'impiego dei materiali con i fabbricati principali dei quali costituiscono parte o pertinenza. Al fine di salvaguardare il valore storico-documentario degli immobili principali da cui dipendono detti ampliamenti, questi dovranno acquisire il parere della Commissione locale per il paesaggio.

Cascina Isola*

Possibilità di riutilizzo di superfici e/o volumi sottesi dalle sagome edilizie esistenti per usi commerciali (limitatamente alla tipologia del vicinato), di residenza a carattere permanente o saltuaria e terziario-ricettivo. Le delimitazione delle unità di intervento contenute nell'estratto cartografico costituiscono riferimento per la trasformazione/recupero dei fabbricati in esse compresi agli usi ammessi.

Gli interventi che presuppongono la ricongiunzione di corti frazionate rispetto all'impianto storico originario, dovranno essere preordinati da Piano di Recupero.

Si ammette il recupero della cappella esterna al complesso cascinale a fini abitativi attraverso un intervento di restauro conservativo sottoposto alla preventiva valutazione da parte della Commissione Locale per il Paesaggio.

Cascina Legittima

Nelle aree di pertinenza ubicate a cornice della cascina per le quali è accertata la perdita delle funzioni agricole originarie, è ammessa l'attività sportiva a carattere amatoriale, purché circoscritta alla sola utilizzazione di spazi aperti che non comportino né l'impermeabilizzazione del suolo, né la realizzazione di recinzioni. Eventuali strutture accessorie potranno essere ammesse purché riconducibile alla tettoia aperta sui lati ricorrendo all'utilizzo di materiali coerenti con le caratteristiche di impianto storico della cascina di riferimento.

Si ammette la possibilità, laddove sussistano funzioni a carattere ricettivo-ristorativo, di contenuti ampliamenti se finalizzati al rispetto di normative igienico-sanitarie per la somministrazione e preparazione di alimenti richiesti da parte degli enti preposti al controllo e al rilascio delle autorizzazioni di settore. Tali ampliamenti dovranno essere coerenti tipologicamente e nell'impiego dei materiali con i fabbricati principali dei quali costituiscono parte o pertinenza. Al fine di salvaguardare il valore storico-documentario degli immobili principali da cui dipendono detti ampliamenti, questi dovranno acquisire il parere della Commissione locale per il paesaggio.

Cascina Lys*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Nuova – Mezzi Po

Vedi disciplina specifica della zona normativa VV13 all'articolo 41

Cascina Nuova* - via Cascina Nuova

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Pista*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Polveriera*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Pongona*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Rattera*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Re Martino*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Rubattino*

Vedi disciplina specifica della scheda normativa n. 6. Si rimanda inoltre alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina San Giorgio*

Il PRG prevede la possibilità di riuso delle componenti architettoniche, chiuse o aperte, abitate o usate e/o dismesse, purché non costituenti addizioni utilitarie e superfetative, in base ai tipi di intervento disciplinati nella Tav. 5 e per le destinazioni: residenziali, ricettive e per pubblici esercizi compatibili con il complesso ambientale, per il benessere e terziario direzionali.

Per i fabbricati annessi all'unità di suolo n.1 si esclude la destinazione residenziale da quelle sopraelencate. Lo standard di legge potrà essere monetizzato qualora non fosse obbligatoria la cessione in loco ai sensi delle specifiche normative di settore, in relazione alle attività insediate.

Per il fabbricato n. 1 dell'unità di suolo 2 è ammessa la chiusura del porticato esistente mediante il ricorso a materiali costruttivi di tamponamento in laterizio eventualmente intonacato e serramenti in legno

Per il fabbricato individuato nel complesso della Cascina San Giorgio, come unità di suolo n. 9, fabbricato 2 è ammesso l'innalzamento della copertura fino ad un massimo di 40 cm.

Si ammette il recupero dei fabbricati pertinenziali delle unità di suolo 9 e 10, attraverso la loro demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento degli stessi, per le destinazioni su menzionate. L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso a condizione che non si faccia ricorso alla prefabbricazione industriale; tali fabbricati dovranno essere realizzati secondo i requisiti tipologici e formali prescritti dal Regolamento Edilizio comunale, con riferimento alla necessaria coerenza con le preesistenze di impianto storico.

Nel caso di accorpamento delle unità di suolo dovrà essere garantita l'integrazione funzionale tra le stesse con particolare riferimento ai passaggi pedonali e alla realizzazione delle autorimesse interrate.

Al fine del recupero edilizio dei fabbricati componenti il complesso della Cascina si ritiene ammissibile l'innalzamento del colmo delle coperture, nella misura strettamente necessaria, se finalizzato al rispetto delle normative igienico-sanitarie e al contenimento dei consumi energetici.

Per il ricovero dei mezzi è consentito l'uso del piano terra dei fabbricati pertinenziali perpendicolari alla via Cascina San Giorgio, oggetto di recupero, senza la possibilità di realizzare ulteriore superficie superfetativa all'interno del complesso della Cascina. E' altresì ammessa la realizzazione lungo il muro perimetrale di una tettoia aperta su 3 lati per il solo ricovero dei cicli e motocicli.

Cascina Spada*

Vedi disciplina specifica della zona normativa Mf12 all'art. 25

Cascina Tinivella*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Vagliè – Nucleo storico

Si prevede il recupero e la riqualificazione della tipologia aggregativa in linea dei fabbricati di impianto rurale originario con fronte di accesso comune e aree pertinenziali distinte ubicate sul fronte opposto, oltre l'integrazione di un modulo edilizio di nuova costruzione a sagoma definita nella zona denominata HA-Ba1, con manica di ampiezza 12 mt, vincolante per tipologia, allineamento stradale e per numero massimo di edifici realizzabili.

Il nuovo edificio dovrà avere i caratteri della tradizione rurale, aggiornati negli usi e nelle necessità funzionali, dotati di verde pertinenziale in forma di giardino privato, e sarà suddiviso per non più di

2 piani f.t. oltre il sottotetto agibile (h max 7.50 m) per una SUL massima complessiva di 600 mq. Ove gli standard di legge non fossero reperibili in loco è ammessa la monetizzazione.

L'edificazione dell'area individuata con la sigla HA-Ba1, attuabile tramite SUE, è condizionata dalle sagome definite, riportate nella tavola "Centro storico e cascine", relativamente al nucleo storico di via Vagliè che identificano sia la residenza che i bassi fabbricati uso box. L'esatta posizione dell'attestamento nord della sagoma definita dei box pertinenti al tessuto di impianto storico della cascina sarà subordinato all'acquisizione del consenso del confinante.

Cascina Venturina*

Vedi disciplina specifica della scheda normativa n. 1 della variante 21

Cascina Verderone*

Si rimanda alla disciplina contenuta all'art. 63 delle presenti norme

Cascina Zucca

Vedi disciplina specifica della scheda normativa n. 18

Art. 24 - Tessuto edilizio recente.

Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente. In particolare in relazione alla classificazione del precedente art. 20 si distinguono:

a) Aree a capacità insediativa esaurita (D)

1. In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali; nonché attraverso la individuazione di aree verdi e di servizio pubblico.

2. Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, o nei casi più semplici facendo ricorso alla convenzione apposta al permesso di costruire a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77, o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica o di piani tecnici di opere pubbliche (la cui estensione deve garantire all'interno delle aree interessate la compiuta attuazione di soluzioni alternative e all'esterno di esse la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo). Nei casi ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato non sia possibile effettuare il riordino del disegno urbano di dettaglio mantenendo il sostanziale equilibrio delle densità edilizie esistenti, è ammessa, previa demolizione degli edifici interessati, il trasferimento delle volumetrie rimosse. Detto trasferimento interesserà esclusivamente edifici obsoleti già adibiti o adibiti ad abitazione e sarà subordinato alla formazione di S.U.E. che stabilisce la destinazione ad uso pubblico (per OO.UU. 1' e/o 2') dei fondi liberati, l'individuazione dell'area residenziale ove la volumetria rimossa viene consolidata, ed i nuovi parametri urbanistici di detta area. Si stabilisce che nell'ambito di S.U.E. non sia possibile effettuare trasferimenti volumetrici superiori a 1000 mc.; che nelle aree ove detta volumetria viene aggiunta essa non sia superiore del 30% a quella già ammessa nei Quadri Sinottici, comporti l'esecuzione di non più di un piano aggiuntivo e di 3 mt. di altezza massima, fermi restando i rispetti di distanza dai confini e fra i fabbricati stabiliti al successivo art. 53. È data facoltà di monetizzazione per le sole superfici eventualmente eccedenti la dimensione dei fondi che vengono rilasciati.

3. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

4. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente, e cioè:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari
- d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione senza aumento del numero delle unità immobiliari
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- f) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc, né aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 150 mc indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione. Ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti tri-quadrifamiliari con tipologia edilizia isolata che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 400 mc, né aumento del numero delle unità immobiliari esistenti. Sono comunque ammessi 300 mc indipendentemente dalla volumetria propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione.

La percentuale di ampliamento va ripartita in proporzione alla volumetria di ciascuna proprietà. E' possibile cedere quota parte o l'intera percentuale di ampliamento alle altre unità immobiliari, a condizione che il proprietario cedente sottoscriva atto unilaterale di cessione di cubatura a fini edificatori registrato e trascritto; in tal caso lo stesso perde il diritto a realizzare la propria quota di volumetria.

Nei casi di ampliamento su esposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10.50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40% dell'area in proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto.

f1) In tutti i casi le autorimesse potranno altresì essere realizzate anche in eccedenza al predetto rapporto **del 40%**, fatte salve le disposizioni del Cod. Civile, **prioritariamente** nell'ambito di manufatti di pertinenza (tettoie) preesistenti **attraverso il riuso, l'ampliamento** o in sostituzione ad essi; laddove non esistano le predette condizioni è ammessa la realizzazione **ex novo** nei lotti edificati totalmente privi di dette pertinenze.

g) integrazione di **bassi fabbricati** con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto stabilito alla lettera f) **e f1)**

h) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nei limiti di cui alla lettera f) di edifici esistenti ai fini dell'adeguamento negli stessi delle attività non abitative (presenti) di tipo artigianale, commerciale ecc. purché compatibili con la destinazione residenziale di cui al precedente art.21.(variazione dell'elenco puntato)

La misura dell'ampliamento di cui alla lett. f) si intende comprensiva anche delle addizioni ammesse con il presente dispositivo.

i) i modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, nonché alla formazione di verande ricavate in logge e/o balconi preesistenti (testo eliminato) di edifici costruiti in base a previsioni urbanistiche precedenti a quelle del vigente P.R.G. a partire dalla data della sua adozione. In questo caso le verande devono rispettare i requisiti igienici delle abitazioni preesistenti con divieto assoluto di costituzione di nuovi locali funzionalmente distinti ed occludenti quelli retrostanti: esse possono concorrere alla protezione delle facciate dalle intemperie e/o a migliorare la resistenza termica delle parti finestrate. È fatto divieto di eseguire tamponature murarie.

l) demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di superfici utili e di unità immobiliari destinate all'abitazione in misura non superiore alle quantità preesistenti e nei limiti comunque di i.f. = 1 mc x mq e R.C. = 40%, H=10,50. Per gli insediamenti marginali, isolati ed i nuclei frazionali si applicano i seguenti parametri: i.f.=0,6 mc/mq; R.C.=25%; H=7,50.

m) variazione della destinazione d'uso che non comporti modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

n) trasformazione ad uso abitativo delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con essa. Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria.

5. Sono altresì ammessi interventi che comportano aumento della capacità insediativa residenziale esistente a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico per abitante risulti soddisfatta nelle aree appositamente individuate dal P.R.G. per detta destinazione, o anche in aree diverse sempreché la loro acquisizione e sistemazione avvenga contestualmente con gli interventi. Le aree da acquisire, se non destinate a servizi pubblici dal P.R.G. dovranno avere caratteristiche idonee per ubicazione, forma e dimensione agli usi cui sono destinate, accettate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione con la quale viene definita la specifica destinazione d'uso. Si ammette l'equipollenza della monetizzazione a titolo sostitutivo.

6. Norma del precedente punto 5 sono ammessi i seguenti interventi, con procedura diretta :

a) interventi di cui alla lettera f) del precedente punto 4 che comportino aumento del numero di unità immobiliari

b) nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti nel limite di i.f. = 1 mc x mq, R.C. = 40%, H = 10,50. Per gli insediamenti marginali, isolati ed i nuclei frazionali si applicano i seguenti parametri: i.f.=0,5 mc/mq; R.C.=30%; H=7,50.

- c) Nel caso di frazionamento gli stessi limiti dovranno risultare rispettati nelle aree superstite asservite agli edifici esistenti
- d) sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione, totale o parziale, nei limiti indicati alla lett. b)

Le aree da dismettere ai fini del precedente punto 5 non concorrono alla formazione della capacità edificatoria.

7. La realizzazione delle opere indicate alle lett. d, f, g, h, l, m, e di quello di cui ai punti 5 e 6 del presente comma è subordinata alla contestuale attuazione delle previsioni di cui al precedente 1° comma e delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

8. Nei casi di ampliamento già eseguito a norma dell'Art. 13 lett. d) della l. 10/77 e/o 33, 7° comma lett. e) della l.r. 56/77 è consentito, l'ulteriore ampliamento una tantum del fabbricato, nella misura indicata alla precedente lett. f) purché in detta misura venga conteggiato anche il volume già ampliato.

a1) Disciplina specifica³

I casi, come sotto elencati, normati da disciplina specifica sono individuati in cartografia con due cerchi concentrici intorno alla sigla normativa.

Da4 – Per i fabbricati esistenti in via Pavia, compresi in zona normativa Da4 è ammesso l'ampliamento una tantum fino ad un massimo di 360 mc.

Da47 – Per gli immobili ricadenti in zona normativa Da47 è richiesta la cessione delle aree di proprietà ricadenti sul sedime viario di progetto.

Da87 – E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza dei locali situati al piano terreno del fabbricato ubicato in via Colombatto al civico 11.

Da121 – per il fabbricato insistente sul mappale n. 31 del foglio 30 si riconosce un incremento volumetrico pari a 50 mc oltre a quanto già assentito alla lett. f) del presente articolo.

Da151- Per il fabbricato sito in Via Curié n.6 è ammessa la sopraelevazione finalizzata al riuso del sottotetto a fini abitativi fino al raggiungimento della quota di allineamento della linea di gronda del fabbricato adiacente”

Da288 – Si ammette l'addizione della capacità edificatoria derivante dal mappale n. 711 del foglio 43, ricadente in zona normativa denominata Mf18 e al contempo si richiede la dismissione gratuita al Comune della superficie corrispondente al medesimo mappale 711.

Da291 – Per gli immobili ricadenti nella zona normativa Da291, sebbene riconosciuta tra gli insediamenti marginali, isolati ed i nuclei frazionali a cui si applicano i parametri indicati al precedente punto 6 lett. b), si applica l'i.f. =1 mc/mq

Da316 – Sull'area a spazio privato pertinenziale ricadente all'interno della perimetrazione della zona Da316 è ammessa la realizzazione di box fuori terra pertinenziali ai fabbricati esistenti e insistenti sulla stessa proprietà catastale, in deroga ai parametri edificatori attribuiti alla zona stessa.

Da330 - Per la porzione di area ricadente in zona normativa Da330 si ammette la realizzazione di fabbricati uni-bifamiliari fino ad un massimo di 2 piani fuori terra.

Da331 - Poiché l'area Da331 nasce dalla trasformazione dell'abrogata area Ea9, non si ammette l'ampliamento una tantum previsto dall'art. 24 lett. f) delle NTA.

³ Definita dalla Variante strutturale n. 20 approvata con DCC n. 20 del 31.03.2009, pubblicata sul BUR n. 15 del 16.04.2009

Dt66 - Si ammette la sopraelevazione di un piano del fabbricato frontestante via Torino angolo via Vespucci attualmente a 2 piani f.t., fino all'allineamento con la quota di colmo dell'edificio adiacente più alto

Dt81 – La variante 20 delimita a titolo indicativo nelle tavole grafiche le aree di pertinenza del fabbricato frontestante a via Raffaello Sanzio; dette aree verranno più precisamente definite in sede di realizzazione dell'opera pubblica volta allo spostamento del Rio Fracasso. Le eventuali modifiche dei tracciati cartografici, stabiliti dall'opera pubblica in più o in meno, non costituiranno variante di PRG. E' ammessa la chiusura del portico esistente finalizzata all'ampliamento dell'attività ambulatoriale in essere.

Dt105 – nell'area non è ammessa l'applicazione dell'indice fondiario di cui al presente articolo al punto 6, lettera b), mentre si consente il ricorso all'ampliamento una tantum di cui al punto 4, lettera f), limitatamente alla formazione di una attività a carattere ristorativo di servizio al polo industriale del PIS.

Dt107 – E' ammessa, in aggiunta al fabbricato esistente, la realizzazione di una struttura chiusa con funzioni di dehor come disciplinata al successivo art. 52bis e l'ampliamento pari al 20% della SUL esistente in deroga al rapporto di copertura

Dt110 – È ammessa una SUL massima di 700 mq complessivi e non è consentito realizzare ampliamenti una tantum di cui al presente articolo lett. a). È richiesto il reperimento all'interno della zona dell'area a parcheggio, dovuta ai fini del soddisfacimento dello standard richiesto dalla normativa vigente in materia di attività di somministrazione, quale spazio privato ad uso pubblico. Inoltre è richiesta la cessione gratuita al Comune del sedime stradale eventualmente ricadente sulla proprietà catastale.

Dt111 - Si ammette la sopraelevazione di un piano del basso fabbricato posto sul fronte di via Petrarca, fatti salvi diritti di terzi.

Al fine di salvaguardare il valore storico-documentario degli edifici elencati nella tabella sotto riportata, per gli stessi si ammettono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e l'ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della volumetria esistente. Detti interventi non sono consentiti in elevazione ed il risanamento conservativo è esteso agli elementi edilizi superstiti e caratterizzanti l'originario insediamento quali recinzioni, pavimentazioni stradali, facciate e quant'altro identifichi tale originaria tipologia. In ogni caso tutti gli interventi saranno subordinati alla preventiva e necessaria acquisizione del parere della Commissione Locale per i Paesaggio

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	ZONA NORMATIVA
Uni - bifamiliare	via Torino, 61	Dt77
Uni - bifamiliare	via Torino, 22	Dt47
Uni-bifamiliare	via Amendola, 7	Da108
Uni-bifamiliare	via Turati, 12	Dt59
Uni-bifamiliare	via Milano, 12	Da27
Uni-bifamiliare	via Milano, 18	Dt8
Uni-bifamiliare	Via Fiume, 8	Da222
Insediamento residenziale	Via Montenero, via San Martino	Da218b
Insediamento residenziale	Via Quintino Sella	Da194-Da195

b) Aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica (G)

1. Tale classificazione comprende aree urbane edificate con destinazioni d'uso in atto improprie e non compatibili con il tessuto residenziale e/o aree urbane in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedono operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio.

2. La trasformazione urbanistica ed edilizia di tali aree è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi a norma del precedente art. 6, nei limiti fissati dai valori parametrici stabiliti per ciascuna area nei quadri sinottici allegati, ovvero, nel caso di ricorso al Piano di Recupero, con conservazione delle volumetrie edificate, fatta eccezione per i manufatti (tettoie, bassi fabbricati magazzini e altro) aventi carattere occlusivo sia dei fabbricati che si intendono recuperare, sia degli edifici esistenti nelle proprietà circostanti.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere la formazione degli spazi pubblici e della viabilità prescritta per i S.U.E. dall'art. 6 8' comma punto 1 delle presenti NdA.

Per la redazione del P.d.R. si richiamano, in quanto applicabili a seguito di condizionamenti imposti dalla formazione di viabilità e spazi pubblici, i criteri di impostazione urbanistica enunciati all'art. 23 lett. A punto 6 nonché le caratteristiche d'intervento edilizio rispettivamente fissati per gli immobili da conservare ai punti 14 e 16 della predetta lett. A art. 23, e per quelli di sostituzione e/o di nuova costruzione all'art. 50 delle presenti norme.

3. Ove l'intervento di sostituzione e rinnovo riguardi unità produttive in attività, l'intervento stesso è disciplinato da convenzione a norma del 3° c. dell'art. 26 della l.r. n. 56/77 o dell'art. 53 della stessa legge. Si richiama in quanto applicabile il 4° comma del predetto art. 26.

4. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sugli edifici esistenti, opere ed impianti possono essere eseguiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **e di restauro e risanamento conservativo di cui all'art 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.**

La Variante n. 13, come modificata e integrata dalla Variante 20, in relazione alla finalità propria di dare risoluzione a particolari nodi infrastrutturali e/o di provvedere alla realizzazione di servizi sociali con caratteristiche di priorità nell'ambito del processo di riqualificazione urbana disciplina le seguenti trasformazioni:

1. Ambito di completamento del Corso Piemonte – rotatoria Via Milano

Gli interventi di trasformazione della viabilità e degli spazi pubblici previsti in detto ambito sono collegati alla trasformazione dell'area Ga40, compresa in parte nella fascia di rispetto cimiteriale.

La trasformazione di detta area è disciplinata dai parametri edilizi e urbanistici contenuti nei quadri sinottici e relative note.

L'attuazione dell'area Ga40 (come modificata e integrata dalla Variante 20 al PRGC) è subordinata alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime vincolate in cartografia per la formazione di opere di urbanizzazione 1° e 2°, e delle aree di compensazione ecologica.

2. PEC ad arcipelago – campi sportivi

E' costituito dalla zona di riordino e consolidamento del tessuto edilizio denominato Ga41 e da una porzione di spazio V5 aventi le seguenti caratteristiche:

Superficie territoriale	11.913 mq
Spazi per OO.UU.1°	38 mq
Spazi per OO.UU.2°	10.405 mq
volume complessivamente edificabile in ampliamento	6.440 mc
Procedura	SUE

Detta zona normativa viene a sua volta articolata in due ambiti di intervento denominati Ga41/a e Ga41/b i cui parametri attuatori, edilizi ed urbanistici, sono riportati nei quadri sinottici, fatta salve le seguenti ulteriori specificazioni:

a) Gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti previsti nelle due unità di intervento sono assoggettati a SUE unitario che dovrà prevedere la cessione a titolo gratuito al Comune della

porzione di spazio V5 costituito dal mappale 292 del foglio 23 della superficie di 10.405 mq che, al momento del trasferimento al Comune, dovrà essere consegnato integro e libero da ogni materiale di deposito o di mezzi stazionanti.

- b) Attesa la priorità attuativa conferita alla formazione dei campi sportivi in V5 per consentire il recupero a parco zonale dell'attuale campo sportivo di Via Amendola, il Comune può richiedere la cessione anticipata del mappale anzidetto, fatta salva la conservazione dei diritti edificatori.
- c) E' prescritto il rispetto delle distanze e delle confrontanze di fabbricati in elevazione con le seguenti specificazioni:
 - in Ga41/a l'altezza massima in elevazione in colmo e in gronda è pari a quella del fabbricato adiacente a sud;
 - in Ga41/b l'altezza in elevazione di mt. 19.00 coerente con il fabbricato adiacente dovrà essere ridotta a mt. 10.40 o inferiore, per il rispetto delle confrontanze nel tratto di prospetto che si fronteggia con il fabbricato antistante.

c) Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia (E)

1. Tale classificazione comprende: immobili urbani simili a quelli descritti alla precedente lett. a), singoli o comunque di esigua entità, per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio; immobili interessati nella loro attuale configurazione da interventi infrastrutturali previsti dal P.R.G. (viabilità e attrezzature), la cui attuazione richiede la ristrutturazione, fino alla sostituzione edilizia, degli edifici esistenti e delle loro pertinenze, edificate o non; lotti liberi interclusi edificabili in ragione dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei Quadri Sinottici.

2. Nelle aree relative è ammessa con intervento diretto la demolizione in tutto o in parte degli edifici esistenti e la ricostruzione nei limiti fissati dai valori parametrici stabiliti per ciascuna area nei quadri sinottici. La quantità di edificazione realizzabile in applicazione di detti valori parametrici è comprensiva degli edifici, in tutto o in parte superstiti.

3. Sugli edifici la cui conservazione non ostacola l'attuazione delle previsioni viarie del P.R.G. e/o laddove vengano dismesse le aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di collegamenti pedonali od opere di arredo verde ed urbano, sono altresì ammessi gli interventi previsti all'art. 13, 3° comma lett. c) e d) della l.r. 56/77 nonché a quelli previsti alla precedente lett. a) punto 4, sottolettere f), g), h), m) ed n) purché si attuino le destinazioni previste dal Piano medesimo.

4. Ove non ricorrano i casi previsti al precedente punto 3 sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto 4 è ammessa la realizzazione di ampliamenti degli edifici uni-bifamiliari esistenti ed edificati in base a normativa precedente al P.R.G. vigente nella misura prevista al precedente punto a1, 4° lett. f) anche in eccedenza all'indice di fabbricabilità indicato per ciascuna zona nei Quadri Sinottici allegati.

6. L'incremento della capacità insediativa comporta, in applicazione dell'art. 22 delle NTA, la realizzazione dei competenti spazi a standard o la loro monetizzazione in tutto o in parte.

d) Aree da completare (F)

1. Tale classificazione comprende di norma aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni residenziali di suolo inedificate o sottoutilizzate.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici contenuti nei quadri sinottici e/o dalle prescrizioni cartograficamente definite nelle tavv. di Piano. Esse si attuano con intervento diretto.

3. Sugli edifici esistenti, **da almeno 10 anni dalla comunicazione di fine lavori**, ricadenti in dette aree sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lett: a) punto 4 da a) a **f1) e punto 5.**

4. È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso planimetrici e tipologici fissati dal P.R.G. e dalle presenti Norme.

5. Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie è ammesso cumulare e ridistribuire le volumetrie edificabili di lotti ricadenti in distinte zone normative di tipo "D", "E" ed "F". Più precisamente, fatti salvi i casi in cui il PRG prescrive il ricorso a SUE, laddove esistano proprietà di carattere residuale, costituite senza soluzione di continuità da uno o più lotti catastali adiacenti delimitati in zone normative distinte come sopra individuate, l'accorpamento delle volumetrie edificabili, sul lotto o su uno dei lotti residuali, avviene per traslazione delle capacità edificatorie di ciascuna parte costituente la proprietà. In tal caso pare appropriata la procedura autorizzativa diretta del Permesso di Costruire semplice o convenzionato.

Laddove invece il lotto/i anche di proprietà diverse, non siano contiguo/i, ivi compreso il caso di appezzamento diviso da una strada o da uno spazio pubblico, l'accorpamento della volumetria edificabile richiede il trasferimento della stessa, previo ricorso a SUE della LR 56/77 e a condizione che sul lotto cedente la volumetria venga costituito vincolo edilizio di inutilizzabilità per la quota di volumetria ceduta.

La procedura del convenzionamento a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 è necessaria nel caso in cui la trasformazione edilizia sia subordinata o presupponga la realizzazione di spazi pubblici o asserviti all'uso pubblico e di opere di urbanizzazione.

6. L'incremento della capacità insediativa comporta, in applicazione dell'art. 22 delle NTA, la realizzazione dei competenti spazi a standard o la loro monetizzazione in tutto o in parte.

e) Aree di nuovo impianto (H, I)

1. Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o dagli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, cui gli interventi sono subordinati.

2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici fissati nei quadri sinottici allegati e dalle prescrizioni grafiche.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. in misura non inferiore a quella calcolata in applicazione del precedente art. 6, 8° comma, punto 1 con eventuale ricorso alla monetizzazione nella misura massima stabilita nel medesimo articolo. In luogo della monetizzazione può essere prevista, in quanto accettata dal Comune, la cessione di aree non destinate dal P.R.G. per servizi pubblici o di uso pubblico, fino al 30% della dotazione complessiva da prevedere, purché aventi caratteristiche di funzionalità urbanistica ed integrabilità nello schema infrastrutturale e dei servizi.

4. Fino all'entrata in vigore dei S.U.E. nelle aree ad essi subordinate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Per i Piani Esecutivi Convenzionati approvati dal Comune avanti l'adozione del Progetto di PRG sono fatte salve le definizioni urbanistiche ed edilizie in essi contenute anche se in contrasto con le norme e prescrizioni di quest'ultimo. Sono inoltre consentiti, ferme restando le volumetrie nel complesso già autorizzate, modifiche di carattere planovolumetrico e tipologico purché nel rispetto dei parametri edilizi contenute nei quadri sinottici allegati.

6. Le aree da assogettare prioritariamente a Piano di zona ex lege 167/62 sono individuate in cartografia con sigla e vincolo tipograficamente definiti. La loro attuazione è regolata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati e dalle presenti Norme.

Sono fatti salvi i Piani di Zona deliberati dal Comune anteriormente all'adozione delle presenti norme con eccezione per l'area lt.1 laddove il P.R.G. prevede una diversa sistemazione, uso e destinazione del suolo.

Zona Ia9 – Via Montesilvano angolo via Modigliani - L'allargamento della carreggiata, con ampiezza di mt 6 della strada interna di distribuzione ai garages del fabbricato frontistante al rio Freidano Nuovo, comporterà l'attenta sistemazione della fascia interessata secondo le indicazioni fornite dall'ufficio tecnico.

Orti urbani e fabbricati ad essi pertinenti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi agricoli o piccole macchine agricole.

Sulle aree private pertinenti dei fabbricati a destinazione residenziale, ricadenti nelle zone di cui alle lett. a), b), c), d) ed e), è ammessa la realizzazione di piccoli orti urbani finalizzati alla produzione alimentare esclusivamente ad uso familiare. Si ammette inoltre, per gli stessi, in deroga al rapporto di copertura e all'indice di utilizzazione fondiaria, la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi agricoli o piccole macchine agricole, in misura non superiore a 5 mq .

Tali manufatti dovranno essere realizzati totalmente in legno, con copertura ad una falda e altezza massima al colmo di 3 m e alla gronda 2,4 m.

CAPO 4 - AREE PER ATTIVITÀ PLURIFUNZIONALI E SPECIALI.

Art. 25 - Aree per attività plurifunzionali complesse previste dal PRG.

In dette aree il P.R.G. localizza gli interventi di carattere strutturale attinenti all'assetto delle funzioni terziarie caratterizzanti il livello di organizzazione della città e del suo territorio. Ciò in relazione ad una sua più puntuale ed organica integrazione nella realtà metropolitana torinese come delineata dallo schema di Piano territoriale comprensoriale.

In particolare si distinguono:

Aree per funzioni terziarie complesse (Mf)

Riguardano cospicue porzioni del tessuto edificato impegnate da insediamenti industriali inglobati dal processo di urbanizzazione, divenuti incompatibili con le funzioni residenziali e che il PRG riconosce trasformabili nell'arco di operatività decennale e insediamenti di origine rurale che hanno perso la loro funzione originaria poiché inglobati in un contesto da tempo urbanizzato.

In tali aree il P.R.G. prevede l'innescio di processi di rinnovo urbano che per le prime comportano la rimozione degli stabilimenti esistenti ed un nuovo impianto urbanistico imperniato sulla compresenza e/o la contiguità di funzioni miste e/o plurime; per le altre il riuso, l'eventuale ampliamento dei fabbricati esistenti e l'integrazione degli stessi nel contesto in cui sono inseriti, attraverso l'attribuzione di nuove funzioni:

1. Area Paramatti (Mf1).

Il PRGC, come modificato dalla Variante n. 13, come modificata e integrata dalla Variante 20, prevede la totale ristrutturazione dell'area Paramatti per la creazione di un complesso edilizio dotato di funzioni centrali per la Città e costituito da residenze, attività commerciali, biblioteca comunale multimediale, presidio di parcheggi pluripiano a servizio del complesso e per l'attestamento sul perimetro del centro storico pedonalizzato.

In particolare nell'area in oggetto è compatibile, in quanto ricompresa nell'Addensamento Urbano A3/3, la formazione di:

- commercio al dettaglio ai sensi del d.lgs 114/98 e della Normativa comunale di Adeguamento alla L.R. 28/99 approvata con D.C.C. n°43 del 15 giugno 2000, per la formazione delle tipologie di strutture distributive assentite dal quadro di compatibilità stabilito dall'Art.17 dell'Allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n°563-13414, secondo la tabella relativa ai Comuni "Polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti" e segnatamente, in corrispondenza della colonna A3.

Strutture Private

Il PRGC ammette la seguente configurazione strutturale e planovolumetrica dell'area, fatto salvo un margine di flessibilità nel riparto del 5%.

residenza e negozi caratterizzata da:

- residenza condominiale pluripiano	11.370 mq di SUL
- attività commerciali in unità di vicinato(negozi)	2.130 mq di SUL
Totale SUL	13.500 mq

Per il fabbricato a 2 piani f.t. prospiciente la via Giannone è ammesso, previa variante al PEC relativo alla zona normativa "Mf1" e la verifica degli standard di legge, il cambio di destinazione d'uso per funzioni commerciali/terziarie comprendente l'attuale piano sottotetto nel rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui all'art. 10 delle presenti norme e in deroga alle quantità stabilite per detta zona.

Strutture Pubbliche (o asservite all'uso pubblico) come segue:

- spazi per attrezzature comuni e di relazione (piazza e biblioteca) in superficie (art. 21 let. B L.R. 56/77)	9.500 mq
- parcheggi a servizio della biblioteca	3.500 mq
- parcheggi residenziali art. 21 punto 1 lett. d L.R. 56/77	810 mq
- parcheggi al servizio delle attività commerciali	Art. 21 punto 3 L.R. 56/77 e s.m.i.

I parcheggi pubblici a servizio delle attività commerciali e della biblioteca dovranno essere reperiti prevalentemente negli spazi interrati.

Per il fabbricato realizzato nell'area dismessa al Comune in attuazione del PEC in zona normativa denominata Mf1 stipulato con atto rogito notaio Fochesato del 06.11.2005 rep. 43140/4939 oltre alla biblioteca pubblica sono ammesse altre funzioni terziarie di carattere pubblico e/o privato.

Caratterizzazione dell'intervento

E' consentito elevare l'altezza interna netta del piano terreno fino ad un massimo di mt. 4,00 per consentire la creazione degli spazi riservati alle attività commerciali in rapporto all'alloggiamento degli impianti. In questo caso, per ragioni compositive, tutto il piano terreno potrà essere configurato con detto incremento dell'altezza interna.

Per la realizzazione dell'insediamento in oggetto, avente carattere plurifunzionale dovranno essere attentamente considerati: il profilo della sicurezza (accessibilità dei mezzi di soccorso alle residenze e ai negozi, vie di fuga, etc.), la qualità ambientale (isole ecologiche, esclusione di stoccaggi visibili dalla residenze e simili); le emissioni, con particolare riguardo a fumi e vapori, nonché ai livelli di rumore notturno-diurno, fatta salva ogni altra norma di legge in materia.

Gli interventi di trasformazione dell'area ex Paramatti sono prioritariamente subordinati alla cessione a titolo gratuito al Comune degli spazi individuati dal PRGC in superficie per la formazione delle OO.UU.-1° e 2° con particolare riguardo per la biblioteca e gli spazi di relazione (piazza) e di accesso circostanti.

Si stabilisce inoltre che i parcheggi vengano realizzati con strutture interrate pluripiano e che, sotto il profilo dell'uso, almeno il 50% dello standard urbanistico per le attività commerciali sia a tutti gli effetti pubblico, essendo consentito l'asservimento ad uso pubblico mediante convenzione della restante parte. Le superfici a parcheggio interrato eventualmente eccedenti lo standard di legge saranno a tutti gli effetti private, ovvero asservite all'uso pubblico mediante convenzione, se richiesto dal Comune, previo accordo con gli operatori lottizzanti.

In relazione all'insediamento produttivo originario il Comune in sede attuativa preciserà quali elementi costitutivi andranno conservati e valorizzati ai fini di documentazione storica del sito.

Compatibilità Ambientale

Considerata la tipologia delle attività presenti o esercitate in passato nell'area, si dovrà provvedere all'esecuzione di indagini preliminari atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale. L'eventuale riscontro del superamento dei limiti di cui al D.M. 471/99 implicherà l'obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni del D.M. medesimo.

Nel caso di costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto il progetto di ristrutturazione dell'area verrà sottoposto alla fase di verifica dell'impatto ambientale, a termini dell'art. 4 – 1° comma della l.r. 40/98 e dell'allegato B3 punto 7.

Procedura e Rimandi

La trasformazione è assoggettata a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Tuttavia atteso il prioritario interesse del Comune a realizzare il progetto della Biblioteca centrale multimediale, tale strumento potrà essere sostituito da Piano esecutivo di libera iniziativa laddove vengano definiti, mediante stipula di apposito Protocollo d'Intesa, i seguenti obblighi:

la messa a disposizione degli spazi pubblici vincolati in cartografia per la realizzazione delle OO.UU.1° e 2° di superficie, nei quattro mesi successivi all'avvenuta trasmissione della Variante n. 13 alla Regione per l'approvazione;

la cessione dei medesimi al Comune a far data dall'approvazione della Variante 13 da parte della Regione;

la conservazione dei diritti edificatori per la realizzazione delle strutture edilizie in base alle previsioni della Variante 13 adottata dal Comune;
il tempo da contenere entro un anno dalla data della predetta approvazione, per la realizzazione da parte del privato operatore delle demolizioni, operazioni di bonifica e sbancamenti necessari all'impostazione delle costruzioni, fatta salva la conclusione delle procedure di cui all'ultimo comma del paragrafo sopradescritto sulla caratterizzazione del sito;

Parametri edificatori

Superficie territoriale	19.337 mq
u.t	0.70 mq/mq
h. max piano terreno	4.00 mt
h. max totale	29.00 mt, limitatamente al fronte di via Cavour

2. Area Mf4/1 – Mf4/2.

L'area, come modificata dalla Variante 20, è suddivisa in due comparti: Mf4/1 e Mf4/2 entrambi attuati attraverso piani esecutivi convenzionati, i cui parametri urbanistici sono specificati nei quadri sinottici.

3. Area Mf 11 – Centro Servizi (abrogata con Variante Strutturale n.21)

4. Area Mf 12 – Cascina Spada

In considerazione della trasformazione prevista dal PRUSST nelle aree circostanti la cascina Spada finalizzate alla realizzazione di un insediamento produttivo industriale destinata alla ricollocazione delle aziende aderenti all'associazione piccola e media impresa (A.P.I.), il PRG definisce per la Cascina Spada medesima e le sue pertinenze le seguenti funzioni, destinazioni e condizioni di attuazione:

- recupero della Cascina per funzioni a carattere terziario, direttivo, ricettivo, ricreativo e commerciale riferito alla tipologia "vicinato" con superficie non superiore al 20% della SLP complessiva;
- le unità abitative esistenti sono confermate, con riordino funzionale in ampliamento nella misura del 50% della SUL esistente, nonché le abitazioni di presidio (non superiore a due) a servizio delle eventuali attrezzature ricettive;
- recupero del fabbricato adibito a stalla e maneggio per usi a carattere produttivo artigianale e commerciale. E' prevista superficie a destinazione commerciale in misura non superiore al 50% della SUL complessiva nella tipologia "vicinato". E' altresì ammesso nel suddetto fabbricato l'uso a fini logistici e ricettivi di supporto alle attività previste nella Cascina Spada;
- è consentito realizzare negli spazi liberi fabbricati ad un piano per una SUL complessiva pari a 1100 mq, da destinare a spogliatoi e servizi igienici e funzioni di servizio alle attività principali ristorative e sportive. Detti fabbricati dovranno essere realizzati secondo criteri tipologici coerenti con quelli degli edifici esistenti di originario impianto rurale facendo ricorso all'impiego di materiali adeguati alle caratteristiche tipologico-compositive;
- spazi pubblici di impianto volti al completamento del viale di accesso alla cascina e alla realizzazione di un'area a parcheggio baricentrico pari a 1.494 mq;
- aree ambientali di cornice alla Cascina Spada ad uso a verde privato, nelle quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, calcetto e piscina estiva, etc.) ed eventuali strutture di copertura per i mesi invernali che non costituiscano incremento di SUL e previa acquisizione dei pareri di competenza degli Enti preposti alla gestione delle reti infrastrutturali presenti sull'area in oggetto;
- delimitazione e disciplina del corridoio ecologico corrente lungo l'autostrada A5 corrispondente ad una superficie di 4.552 mq;
- su tutte le aree e gli ambiti compresi all'interno del perimetro del SUE sono consentiti gli usi agricoli in atto, fino alla loro spontanea disattivazione.

Si ammette la possibilità, laddove sussistano funzioni a carattere ricettivo-ristorativo, di contenuti ampliamenti se finalizzati al rispetto di normative igienico-sanitarie per la somministrazione e preparazione di alimenti richiesti da parte degli enti preposti al controllo e al rilascio delle

autorizzazioni di settore. Tali ampliamenti dovranno essere coerenti tipologicamente e nell'impiego dei materiali con i fabbricati principali dei quali costituiscono parte o pertinenza.

Al fine di salvaguardare il valore storico-documentario degli immobili principali da cui dipendono, l'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione dei nuovi fabbricati e gli ampliamenti ammessi, è subordinato all'acquisizione del parere della Commissione locale per il paesaggio.

5. Area Mf13 – Pirelli di via Torino (abrogata con Variante Strutturale n.21)

6. Area Mf14 – L.2/4: Confezioni di Matelica

In esecuzione del Protocollo di intesa (D.G.C. n° 226 del 01/08/2006), tra il Comune di Settimo Torinese e la Società Confezioni di Matelica s.p.a., è previsto il riuso delle aree e dell'immobile di strada Cebrosa 75 conseguente al trasferimento dell'attività in nuova sede, sempre nel Comune di Settimo Torinese, con trasformazione dell'attuale stabilimento in un centro commerciale tematico di significativa qualità architettonica, nonché di significativa caratterizzazione.

Il PRG individua in cartografia tra i "luoghi del commercio", come definiti al successivo Art. 60 bis delle presenti norme, l'ambito di circa 58.000 mq, denominato con le sigle "Mf-14" e "L2/4" e coincidente con l'area ex GFT, sottoposto a ristrutturazione urbanistica e finalizzato alla creazione di un complesso a destinazione mista commerciale e terziaria.

Parametri

- Superficie complessiva della localizzazione: circa mq 58.000
- SUL esistente legittimamente autorizzata (circa 45.500 mq)
- SC 24.500 mq

Destinazioni

- Commercio al dettaglio: SUL complessiva a norma dell'u.c. dell'art. 14 della DCR 59/10813 non superiore al 50% della SLP preesistente;
- Attività correlate allo stoccaggio e alla distribuzione di prodotti venduti on line;
- Attività terziarie, ricreative, di somministrazione e ristorazione
- Artigianato di servizio.

Standard urbanistici e aree verdi di compensazione ambientale

- Gli standard urbanistici verranno dimensionati in base all'applicazione dell'art. 21, 2° comma e art. 25 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i. Essi verranno reperiti all'interno del perimetro del SUE attuativo definito in cartografia.

- Le aree di compensazione ambientale potranno essere pubbliche e/o asservite all'uso pubblico o private. Se pubbliche e/o asservite all'uso pubblico verranno conteggiate nella quota di standard riservati agli spazi verdi attrezzati e non.

- Per la definizione delle aree di compensazione ambientale si fissano i seguenti criteri qualitativi di intervento:

a) contestualmente alla esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali dovranno essere realizzati interventi di rinaturazione e compensazione ecologica corrispondenti ad un valore obiettivo di BTC (Capacità biologica territoriale) di 0,8 Mcal/mq/a secondo i criteri e in base alle misure definite all'art. 58bis delle presenti norme. Ciò in coerenza con gli interventi compensativi prescritti e previsti nelle aree di trasformazione circostanti.

b) I neoecosistemi arborei e/o arbustivi dovranno prioritariamente creare corridoi di connessione con le aree adiacenti e in particolar modo lungo la strada Cebrosa.

Procedure:

L'intero ambito Mf14 sarà oggetto di apposito Piano di Recupero adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia o di Programma Integrato di Riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato secondo le procedure della L.R. 9 aprile 1996 n. 18, fatte comunque salve le verifiche previste dalla DCR 59/10813 e s.m.i. in relazione ai temi della mobilità, della viabilità e dei parcheggi.

Detti strumenti provvederanno alla definizione dei parametri morfologici concernenti altezza, numero piani, tipo di intervento e vincoli di distanza discendenti dall'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68, fermi restando: rapporto di copertura e superficie utile lorda non superiori all'esistente (documentato con apposito rilievo), i vincoli di arretramento stradale e di destinazione definiti in cartografia."

7. Area Mf22 – Area ex Ceat, via Brescia

Per l'area in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Impianti industriali e artigianali di servizio e di produzione, come normati all'art. 28 delle presenti NTA;
- Impianti terziari: direzionali, ricettivi, ricreativi e commerciali.
- Impianti tecnologici

L'attuazione della trasformazione urbanistica e funzionale dell'area "Mf22" potrà avvenire sulla base di un doppio regime:

- procedura diretta convenzionata, qualora gli interventi riguardino il riuso degli stabilimenti esistenti, anche mediante possibili ampliamenti/ demolizioni e ricostruzioni, o la diversa organizzazione fondiaria purché venga mantenuta l'orditura attuale dettata dalla viabilità interna;
- subordinazione alla preventiva approvazione di un Programma degli Interventi di iniziativa pubblica, qualora la trasformazione preveda la completa riorganizzazione fondiaria dell'area, che dovrà definire la maglia infrastrutturale dell'area; la dimensione minima dei lotti d'intervento; le norme volte a coordinare i modi e i tempi dell'attuazione frazionata dell'area.

Concorreranno al calcolo degli standard, ancorché non dismesse, le aree individuate come corridoio della Bealera Nuova; si prescrive la formazione di un'area di rinaturazione (p.to 2b art 58bis) per la porzione più consistente del settore sito a nord, mentre per la parte limitrofa alla sponda della Bealera Nuova sita a nord-est, si prescrive la formazione di una vegetazione riparia (p.to 3.3 art. 58bis).

Le aree destinate agli standard sono finalizzate alla formazione del corridoio di compensazione ecologica, cartograficamente individuate dal PRG con la sigla "art. 40 ter" relative al paesaggio fluviale della Bealera Nuova e alla formazione dell'area boscata posta a nord-est per un totale di circa 82.000 mq.

La residua superficie destinata al soddisfacimento degli standard, dovrà essere reperita lungo il perimetro ovest sottostante l'area boscata per la mitigazione ambientale degli interventi nei confronti del paesaggio agrario circostante.

L'agibilità dei fabbricati è subordinata al completamento e collaudo positivo da parte di ARPA degli interventi di Bonifica relativi alla fase 1 (Area Mf22 – area di riordino), ovvero gli interventi non ricadenti nell'area individuata dal PRG vigente con la sigla "art. 40ter".

L'area "Mf22" è disciplinata dai seguenti parametri urbanistici:

S.T. = 456.150 mq

SF = 374.000 mq

Rapporto di copertura. **45%** di sup. Fond.

Standard di legge

Gli interventi edilizi dovranno garantire alti livelli di ecoefficienza energetica, adeguato inserimento ambientale e qualità compositiva-architettonica, attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, il ricorso a coperture ecosostenibili ed al contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli.

8. Aree Mf24 – Cascina Borniola

Abrogato con Variante Parziale n. 35

9. Area Mf25 – zona Falchera

L'attuazione dell'area di trasformazione denominata Mf25 è subordinata a SUE cui spetta il compito di definire la ripartizione delle destinazioni d'uso ammesse, per una SUL massima di 15.000 mq di cui 2.000 mq provenienti dalla zona normativa Mf16 area ex SIVA, secondo le seguenti percentuali:

- artigianale, produttivo, ricreativo e terziario 70%
- ricettivo e commerciale 20%
- residenza non a carattere permanente 10%

Si ritiene preferibile prevedere un accesso all'area lungo il fronte posto verso l'insediamento di Falchera in coordinamento con le previsioni da parte della città di Torino.

Si demanda alla fase attuativa dell'intervento la necessità di specifici approfondimenti di impatto e di clima acustico.

Ogni nuova realizzazione deve essere preceduta da un'indagine geologico-tecnica, come previsto dalla normativa vigente in tema, indirizzata essenzialmente alla caratterizzazione geotecnica dei materiali e alla ricostruzione del quadro idrogeologico locale.

10. Area Mf27 – "Zona ex Flexider"

Per l'area in oggetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Impianti industriali e artigianali di servizio e di produzione, come normati all'art. 28 delle presenti NTA;
- Impianti terziari: direzionali, ricettivi, ricreativi e commerciali.
- Impianti tecnologici

L'area è disciplinata dai seguenti parametri urbanistici:

- S.F. = 48687 mq
- SUL = esist.+3168
- Rapporto di copertura. 50% di sup. Fond.
- Standard di legge da soddisfare anche attraverso aree private destinate ad uso pubblico.

L'attuazione dell'intervento è subordinata a Procedura diretta convenzionata.

Azione di mitigazione/compensazione: l'intervento di trasformazione è subordinato alla realizzazione dell'area di mitigazione ambientale di proprietà privata, individuata in cartografia, che dovrà essere trattata a "macchia di riequilibrio ecologico" come definita all'art 58bis p.to2 delle presenti norme.

Le aree a parcheggio dovranno essere piantumate e trattate con pavimentazione drenante a prato. Eventuali interventi di sostituzione edilizia dovranno essere accompagnati da indagini preliminari atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale. L'eventuale riscontro del superamento dei limiti di cui al D.M. 471/99 implicherà l'obbligo di provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni del D.M. medesimo

Art. 26 – Aree Speciali programmate dal PRUSST

Il presente articolo compendia la disciplina urbanistica degli interventi inseriti nel Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile (PRUSST) che hanno formato oggetto di Accordo Quadro (20.05.2002) tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Piemonte, la Provincia di Torino e, per quanto disciplinato dalle presenti norme, il Comune di Settimo Torinese.

Gli interventi previsti dall'Accordo Quadro del PRUSST sono i seguenti:

- Intervento 8.31 – Ristrutturazione Urbanistica Area Ferrero
- Intervento 8.1 – Tangenziale Verde
- 2.1 Ambito Bor.Set.To
- 2.2 Ambito Borniola
- 2.3 Ambito Tenuta Castelverde
- 2.4 Ambito Bordina
- Intervento 8.33 – Area attrezzata complessa PdC
- Interventi 8.34 – 8.35 Area attrezzata complessa Pd
- Intervento 8.40 – Area Attrezzata di Sostegno alla Piccola Media Impresa
- Intervento 8.22 – Ambito Porta Ovest
- 6.1 Intervento 8.41 – Città del Divertimento (abrogata con Variante Strutturale n. 21)
- 6.2 Intervento 8.42, 8.43 – Città della Mobilità (abrogata con Variante Strutturale n. 21)
- 6.3 Interventi strutturali dell'area R14 (abrogata con Variante Strutturale n. 21)
- 6.4 Cascina Venturina (abrogata con Variante Strutturale n. 21)
- Intervento 8.44 – Garden Center Botanic

1. Intervento 8.31 – Ristrutturazione urbanistica area Ferrero

L'area, denominata anche Porta Nord, viene scomposta dal P.R.G., come modificata dalla Variante parziale n. 12 di PRG, in subaree distinte a seconda della destinazione prevalente: residenziale pubblica (ivi compresi gli interventi di edilizia convenzionata come definiti agli artt. 7 e 8 della L.10/77) per attività di carattere terziario e per servizi pubblici.

Le subaree vengono attuate mediante le seguenti procedure facendo riferimento ai parametri edilizi urbanistici contenuti ai quadri sinottici, fatto salvo quanto in appresso specificato:

- 1) Area Ia5 /Unità d'intervento U.I. 1: la trasformazione si attua mediante stipula tra il Comune e l'operatore proponente di convenzione formata ai sensi degli artt. 7 ed 8 della Legge n. 10/77. Detta convenzione prevede, analogamente a quanto indicato dall'art. 51 della legge 865/71, i limiti di densità (nel rispetto della fabbricabilità massima indicata nei quadri sinottici) di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, con la precisazione che la quantità di spazi pubblici fissata dai quadri sinottici rappresenta un come minimo.

In tal caso la localizzazione definita dalla predetta convenzione equivale a SUE. In particolare il progetto sottoposto a Permesso di Costruire dovrà tenere conto nella sua formulazione planovolumetrica delle indicazioni di impianto urbanistico e di articolazione edilizia (ad esempio: composizione delle facciate) individuata dal Progetto Guida.

Parametri:

St	33.540 mq
Sf	12.238 mq di cui 3.272 mq parcheggio uso pubblico
OO.UU.1°	4.315 mq
OO.UU.2°	16.987 mq
Volume massimo	60.372 mc
I.f.	1,8 mc/mq
R.C.	½
H	24 mt
n. piani	8

- 2) Area Ia5: gli interventi sono subordinati a SUE di iniziativa pubblica ovvero, nel caso di localizzazione di edilizia convenzionata a termini degli artt. 7 - 8 della legge 10/77, alle procedure definite per l'unità di intervento Ia5-U.I

Parametri:

St	81.960 mq
Sf	32.122 mq
OO.UU.1°	12.150 mq
OO.UU.2°	37.688 mq
Volume massimo	147.528 mc
I.f.	1,8 mc/mq
R.C.	½
H	24 mt
n. piani	8

Al piano terra dell'edificio da realizzarsi nel rimanente lotto residenziale si ammettono 500 mq di SUL a destinazione commerciale

- 3) Area Mf2: gli interventi sono subordinati a SUE di iniziativa privata sulla scorta del riparto di destinazione e dei parametri riportati in appresso.

Riparto delle destinazioni.

- Lotto artigianale (fabbricato ex SNOS):
 - SUL: esistente
 - Destinazioni d'uso ammesse:
 - Impianti artigianali
 - Impianti terziari
- La destinazione commerciale è ammessa nella misura massima di 2.000 mq di SUL e nei limiti dell'unità di vicinato
- Lotto commerciale (fabbricati prospettanti piazza Caduti sul lavoro)
 - SUL: esistente
 - Destinazioni d'uso ammesse: commerciale (estesa a tutta la SUL esistente)
- Lotto direzionale (fabbricato ex palazzina uffici)
 - SUL: esistente legittimamente autorizzata oltre alla sopraelevazione di un piano.
 - Destinazioni ammesse: Impianti terziari
 - Interventi ammessi: è ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione della suddetta SUL ammessa, anche con altra sagoma e posizione, con n. di piani f.t. 4
- Lotto manufatti adiacenti al demanio ferroviario
 - SUL 1765 mq
 - Destinazioni ammesse: artigianato di servizio e impianti terziari
 - Interventi: è ammesso il recupero dei fabbricati e/o il trasferimento della capacità assegnata all'interno del lotto direzionale

Aree per attrezzature al servizio dell'insediamento di carattere artigianale, commerciale e terziario nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999.

Parametri:

St	67.500 mq
OO.UU.1°	11.900 mq
OO.UU.2°	42.000 mq
S.U.L.	30.375 mq
u.t.	0.45 mq/mq
H	20 mt
n. piani	6

La quantità complessiva di spazi a standard riportati nel prospetto costituiscono un come minimo da incrementare in sede di SUE in rapporto al fabbisogno di parcheggi stabilito dalla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. in rapporto alla composizione tipologica delle attività commerciali soggette ad autorizzazione.

Il rapporto di copertura ed ogni ulteriore parametro attuativo, non indicato nei quadri sinottici e/o nelle presenti norme viene definito in sede di SUE.

Clausole attuative.

Gli interventi di trasformazione delle aree Ia5, Ia5/U.I.1 ed Mf2 sono subordinati alla stipulazione di protocollo d'intesa preventivo e condizionante i procedimenti autorizzativi delle aree medesime:

- disegno urbanistico unitario sulla scorta del progetto di massima proposto dall'operatore e condiviso dal Comune allegato alla variante n.12, che assume ai fini dell'attuazione funzione di "progetto guida".
- Coordinamento temporale (cronoprogramma) degli interventi strutturali ed infrastrutturali delle tre aree tenendo conto, per le opere pubbliche, delle priorità definite dal Comune di Settimo.
- Definizione dell'elenco dei servizi e delle attrezzature, nonché delle opere infrastrutturali interne e di connessione alle reti urbane circostanti alle aree, pubbliche o private asservite ad uso pubblico con la definizione di quelle eseguite dall'operatore proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Comune si riserva la facoltà di disporre l'attuazione delle aree Ia5 ed Mf2 in forma unitaria mediante il ricorso a SUE.

I parametri edilizi ed urbanistici non specificati dalle presenti norme e/o nei quadri sinottici sono stabiliti in sede attuativa con riferimento al progetto guida.

Facendo richiamo a quanto stabilito dalla scheda PRUSST n. 8.31 "Ristrutturazione urbanistica di aree dismesse in Ambito Porta Nord area ex Acciaierie Ferrero" che prevede la ripartizione paritaria tra edilizia residenziale pubblica e edilizia residenziale privata, si ammette la realizzazione di quest'ultima fino ad un valore massimo pari al 50%.

Interventi di compatibilizzazione.

I progetti di assetto urbanistico e planovolumetrico delle aree Ia5 ed Mf2 sono subordinati:

- alla valutazione delle condizioni di "Clima Acustico", ai sensi della L. 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e della L.R. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico". Lo studio stabilisce i provvedimenti di mitigazione da adottare, sia sotto il profilo urbanistico che di isolamento delle strutture edilizie.
- ad opere di bonifica ai sensi del D.Lgs. 5/2/1997, n° 22 "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi, e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio" e al D.M. attuativo 25/10/99 n° 471 "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e s.m.i."

Pertanto, l'agibilità e/o l'abitabilità degli interventi previsti in Mf2 e in Ia5 sono subordinati alla conclusione delle opere di bonifica da attuarsi nelle aree soggette.

In tutte le aree si prescrive la realizzazione di fasce arborate di compensazione ambientale e mitigazione acustica le cui specie saranno oggetto di apposito studio fisico e botanico. In particolare in tutte le aree previste a verde arborato, con specifica simbologia, dal Progetto Guida almeno $\frac{3}{4}$ della superficie deve essere trattata a pieno campo con alberature a sesto continuo di misura appropriata e di impiego di specie di 1° e 2° grandezza.

2. Intervento 8.1 – Tangenziale Verde

Premessa

La Variante n. 13 provvede, attraverso operazioni di compensazione e perequazione urbanistica, a formare e disciplinare i demani pubblici volti alla realizzazione del parco di connessione intercomunale noto come Tangenziale Verde, secondo la definizione assegnata all'intervento 8.1 del PRUSST.

2.1 Ambito Bor. Set.To

In attuazione del Protocollo d'Intesa tra la società Bor.Set.To e gli Enti pubblici territoriali: Regione Piemonte e Provincia di Torino e locali dei Comuni di Settimo, Borgaro e Torino, approvato dalla Città di Settimo, con D.C. n. 29 del 28.03.2003, la Variante n° 13 individua le seguenti unità d'intervento:

a) Area Pi12 di carattere produttivo industriale

L'area, ubicata a nord della Bealera Nuova, che in Settimo costituisce il limite morfologico-ambientale della Tangenziale Verde, fa parte delle porzioni di frangia industriale definita ai margini dei Comuni di Settimo, Leini, Borgaro e della frazione Mappano.

La sua trasformazione, che ha carattere di completamento e di definizione anche architettonico - compositiva del margine industriale succitato, discende dalla quantità di edificazione, stabilita in sede di protocollo d'intesa, pari a 30.000 mq di SLP, in ragione dei parametri riportati nei Quadri Sinottici, e delle seguenti condizioni:

- cessione a titolo gratuito al Comune di Settimo delle aree necessarie alla realizzazione della Tangenziale Verde nella misura di 698.450 mq;
- individuazione, all'interno dell'area Pi12, degli spazi riservati a standard urbanistici in misura di 16.430 mq in prevalenza ubicati lungo la Bealera Nuova per la formazione del corridoio ecologico. Detta fascia dovrà avere carattere naturalistico e non sarà pertanto ammessa l'impermeabilizzazione del suolo per qualunque uso con eccezione di percorsi e piste ciclabili, attrezzature di superficie delle aree verdi senza strutture in elevazione;
- gli interventi di trasformazione insediativa, da assoggettare a SUE, sono subordinati alle opere di difesa idraulica rispetto alla dinamica della Bealera Nuova definite nel cronoprogramma contenuto negli elaborati idrogeologici allegati.

Si evidenzia l'opportunità del coordinamento progettuale tra l'area Pi12 e le aree Pi13a e Pi13b in ordine alla viabilità di accesso, alla composizione del profilo industriale e alla continuità di trattamento naturalistico del corridoio ecologico della Bealera Nuova.

b) Settore del Parco di connessione e riequilibrio ambientale

Costituisce la porzione del Parco intercomunale di connessione tra parchi regionali e parchi urbani, oggetto del Protocollo d'Intesa dinanzi citato, da cedere a titolo gratuito al Comune di Settimo per le finalità di cui all'art. 22 della l.r. 56/77 e s.m.i..

Esso è disciplinato al precedente art. 16, alla voce "W4 – Parco Borsetto-Falchera."

2.2 Ambito Cascina Borniola

La Variante 13 definisce in relazione all'accoglimento condizionato di specifiche osservazioni formulate al progetto preliminare, un ambito territoriale di trasformazione denominato Cascina Borniola che applica i criteri di compensazione urbanistica finalizzati alla realizzazione della Tangenziale Verde. All'Ambito vengono altresì assegnati i seguenti compiti:

- completamento delle aree di frangia di settori industriali compresi in Leini e Settimo e definizione, con speciale attenzione ai caratteri architettonici e compositivi, del profilo edificato della piattaforma industriale intercomunale;
- completamento della viabilità anulare del Fornacino anche in vista del riordino degli accessi al casello A5 di Settimo;
- coordinamento con la trasformazione prevista per l'area Pi12 per gli accessi e per l'uniformità compositiva del profilo industriale (masse, recinzioni, trattamento del verde);
- consolidamento delle aree al servizio della piattaforma industriale sviluppata a ovest della A5 in Settimo (Fornacino) e Leini;

Per il conseguimento dei suddetti obiettivi vengono individuate le seguenti unità di intervento:

a) Area Pi13a

Costituisce un settore di completamento di PEC industriale già sviluppato in territorio di Leini. La sua trasformazione è regolamentata dai parametri edilizi e urbanistici definiti nei Quadri Sinottici.

Oltre a quanto definito in calce al presente paragrafo 2.2, si richiama quanto stabilito al precedente punto 2.1 a) in merito alla formazione della fascia di protezione della Bealera Nuova e ai condizionamenti idrogeologici cui è sottoposta l'attuazione degli interventi previsti.

b) Area Pi13b

Si tratta di un'area di cerniera posta tra l'unità di intervento industriale prevista in area Bor.Set.To e la zona Pi13a di completamento del PEC industriale di Leini.

Per tale ruolo essa viene inserita all'interno dell'Ambito della Cascina Borniola e subordinata alle condizioni operative illustrate all'ultimo comma del precedente punto 2.2.

La sua trasformazione, subordinata a SUE, è disciplinata dai parametri edilizi e urbanistici riportati nei Quadri Sinottici.

c) Area a Parco di connessione

Costituisce il naturale attestamento della Tangenziale Verde al profilo industriale del Fornacino.

La sua trasformazione avrà finalità pubbliche da ricondurre all'art. 22 della l.r. n. 56/77 e contenuti prevalentemente naturalistici, anche a protezione della sponda destra della Bealera Nuova. Per la sua disciplina si rimanda a quanto definito al precedente art. 16, alla voce "W4 – Parco Borsetto-Falchera".

Le trasformazioni previste dalla Variante n. 13 per dare assetto definito al sistema viario e all'assetto industriale del Fornacino sono subordinate:

- All'impegno alla cessione al Comune a titolo gratuito delle aree destinate a Parco di connessione e riequilibrio ecologico di cui alla lettera d), graficamente individuate sulle tavole di Piano ricomprese tra la zona normativa Mf24, il tracciato della Bealera Nuova e il tracciato della Bealera Caffadio, pari a una superficie di 60.692 mq, da verificarsi in sede di Programma degli Interventi. ;
- In linea di principio alla cessione di dette aree parteciperanno tutti gli interventi di carattere insediativo di interesse privato in rapporto all'incidenza della SUL edificabile indipendentemente dalla destinazione (industriale, per centri servizi, ecc...) prevista e/o ammessa nelle unità d'intervento Pi13a, Pi13b e Mf24 comprese nell'Ambito;
- alla delimitazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con speciale riguardo ai parcheggi) atte a garantire la funzionalità degli insediamenti;
- alla redazione di SUE di iniziativa privata distintamente attinenti alle aree Pi13a, Pi13b e Mf24, fra loro coordinati a mezzo di Programma degli Interventi approvato dal Comune, ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme, se e in quanto idoneamente risolti i seguenti aspetti:
 - a) definizione del mix funzionale e di servizi da realizzare attorno alla Cascina Borniola;
 - b) definizione delle unità minime d'intervento per le aree di trasformazione urbanistico – insediative;
 - c) definizione di vincoli di reciprocità tra le unità d'intervento volte ad assicurare la realizzazione delle infrastrutture viarie che sostengono la realizzazione delle aree Pi13a, Pi13b e Pi12 e il completamento della viabilità di arroccamento del Fornacino e il riordino dell'accessibilità al casello dell'autostrada A5;
 - d) unitarietà compositiva del fronte industriale;
 - e) uniformità di trattamento naturalistico del corridoio ecologico della Bealera Nuova;

2.3 Ambito Tenuta Castelverde

Riguarda le trasformazioni di un Ambito territoriale di notevoli dimensioni che risulta intercluso tra la Città e il settore industriale della Cebrosa.

Gli interventi ammessi prevedono il recupero e riuso della Cascina Castelverde e l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale della maggior parte della Tenuta mediante operazioni di compensazione e perequazione urbanistica, con la seguente articolazione:

2.3.1 Interventi di recupero e mitigazione

a) Recupero della Cascina Castelverde (Da342)

Riguarda i fabbricati e l'area fondiaria della Cascina Castelveverde individuata cartograficamente. E' ammesso il riuso della cascina per usi residenziali nella misura di 3.100 mq di SLP, corrispondente ad una capacità insediativa di circa 78 abitanti.

Per l'adattamento dell'impianto rurale della cascina è ammesso il recupero di tutti i manufatti edificati, ivi compresi tettoie e fienili. Ciò attraverso opere di ristrutturazione e grossature delle maniche semplici, con eccezione per il fronte abitativo della cascina esistente. L'ampiezza delle grossature non potrà eccedere i m. 5.

E' altresì richiesta la conservazione dell'impianto a corte e del perimetro murario, ammettendosi la realizzazione di aperture e porticati ma non la formazione di avancorpi.

L'intervento di riuso dovrà provvedere a ripristinare il viale storico d'accesso che si attesta sulla via Consolata. Le superfici esterne alla cascina, comprese nella proprietà fondiaria, dovranno essere trattate in modo da garantire la permeabilità dei suoli anche con riferimento alla viabilità d'accesso.

b) Spazio V92

Riguarda l'area adiacente alla Cascina per la quale le Ferrovie dello Stato S.p.a hanno definito un apposito progetto di qualificazione vegetale per la mitigazione dell'impatto ambientale del sovrappasso della linea TAV.

2.3.2 Interventi di trasformazione e Parco Urbano (Ha38A,Ha38B,W1)

L'ambito della Tenuta Castelveverde viene suddiviso in due sub-ambiti ciascuno di essi contenenti una unità di concentrazione edificatoria residenziale identificata in cartografia, nonché l'attribuzione della quota di area a parco (W1) secondo il seguente riparto:

- Superficie territoriale dell'Ambito Castelveverde:	336.920 mq
- Superficie territoriale sub-ambito Ha38A :	143.922 mq
- Superficie territoriale sub-ambito Ha38B :	155.790 mq
- Superficie parco Urbano :	179.865 mq
- Superficie standard residenziali	19.997 mq

La concentrazione edificatoria nelle aree di nuovo impianto comprese nei sub-ambiti si basa sulla prescritta applicazione del doppio indice di fabbricabilità, territoriale e fondiario. La trasformazione delle aree è disciplinato dai parametri edilizi e urbanistici e di procedura contenuti nei Quadri Sinottici.

Caratterizzazione degli interventi di trasformazione residenziale

- In relazione al programma attuativo PRUSST il Comune può chiedere la cessione gratuita anticipata delle aree di sedime del Parco Urbano, fatta salva la conservazione dei diritti edificatori dei proprietari;
- Gli interventi in Ha38A prevederanno un contingente di edilizia convenzionata e/o agevolata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 nella misura minima del 20%;
- La trasformazione residenziale delle aree Ha38A e Ha38B viene articolata in base ad apposito Programma degli interventi ai sensi dell'art. 6 delle NdA del PRGC, previa cessione al Comune delle aree del sedime per la formazione del Parco Urbano;

Come già specificato all'art. 6, in applicazione del Protocollo di Intesa sottoscritto⁴ si consente il trasferimento nella superficie fondiaria dell'area Ha38A della capacità edificatoria generata dagli spazi destinati a parco pubblico in ambito Castelveverde in esso individuati e ceduti al Comune a titolo gratuito a cui si attribuisce l'indice I.T. = 0,245 mc/mq.

Per la disciplina dell'area a parco urbano W1 individuato per i fini dell'art. 21, punto 1, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i. si applica quanto definito all'art. 16 3° comma.

⁴ Protocollo di intesa tra Comune di Settimo Torinese e la soc. Pippo S.r.l. sottoscritto il 19.10.2007. Tale protocollo prevede che, a fronte della cessione al Comune di 16.274 mq posti in adiacenza al perimetro del Parco Castelveverde venga trasferita in area Ha 38B una capacità edificatoria territoriale commisurata a mc/mq 0,245 che genera un volume edificabile di 3.987,2 mc.

2.4 Ambito Bordina

La Variante 13, definisce un Ambito territoriale a margine del profilo urbano compreso tra la Via Raffaello Sanzio e la Strada S. Mauro, che applica i criteri di compensazione urbanistica per la realizzazione della Tangenziale Verde, del completamento di Parco Pertini e dello scolmatore ovest, alla luce del Protocollo d'Intesa stipulato in data 07.08.2002 tra l'Azienda Sanitaria Ospedaliera San Giovanni Bosco di Torino, proprietaria delle aree, e il Comune di Settimo Torinese.

In detto Ambito la Variante n. 13, come modificata e integrata dalla Variante 20, si individuano le seguenti unità d'intervento:

- a) Parco della Salute, costituente la porzione urbana del Parco della Tangenziale Verde per la connessione con l'adiacente Parco regionale del PO, nel quale si inseriscono le attrezzature di cui alla scheda n. 20 punto 1.2, 2° comma.
- b) Ampliamento del Parco Pertini oltre Via S. Mauro
- c) Cascina Bordina "Mf19":

Funzioni e destinazioni d'uso:

- residenza permanente e/o temporanea;
- servizi alla persona, servizi sanitari anche a carattere riabilitativo;
- attività ricettiva, di ristorazione e commerciale, quest'ultima nella misura massima pari al 10% della SUL totale, purché riconducibile alla tipologia dell'unità di vicinato;

Modalità, tipi d'intervento e dimensionamento:

- l'intervento è subordinato all'approvazione di un permesso di costruire convenzionato da parte della Giunta Comunale, previa valutazione della Commissione comunale per il paesaggio;
- per un valore pari a 3.000 mq circa di SUL, corrispondenti alla consistenza edilizia preesistente, è ammessa la sostituzione edilizia dei fabbricati con riferimento ai fienili ed alle travate preesistenti, mentre il fabbricato centrale, fronteggiante l'area dell'ospedale civico, dovrà essere sottoposto ad interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/200, a condizione che venga rispettata la partitura delle attuali aperture, la posizione e i caratteri dell'attuale ingresso carraio. Alla suddetta quantità è ammessa l'addizione di una SLP aggiuntiva di nuova edificazione pari 2.000 mq. La quantità complessiva pari a 5.000 mq dovrà originare un intervento edilizio che per caratteristiche tipologiche e di impianto sia riconducibile alla formazione di una corte chiusa, analogamente a quanto realizzato in origine;
- all'interno della corte è ammessa in sottosuolo la formazione di superfici destinate al ricovero dei veicoli;
- è prescritta la riqualificazione ambientale degli spazi a sud-ovest circostanti la cascina di ampiezza pari a 10 m dal filo dei fabbricati al fine di creare una zona filtro nei confronti delle funzioni circostanti;
- è prescritta la costituzione di un viale di accesso alberato, comprensivo di un percorso ciclopeditone, originato dalla via San Mauro e parallelo al fronte nord-est della cascina. Preliminarmente alla formazione di detto viale è prescritto lo spostamento del rio Bordina mediante la traslazione verso nord dell'attuale alveo;
- in luogo della dismissione per standard è ammessa la monetizzazione.

Caratteri edilizi

- n° piani: esistente per le preesistenze; n.2 per la nuova edificazione in addizione;
- per gli edifici di tipologia storica: copertura in coppi; serramenti in legno

Si demanda all'atto convenzionale del permesso di costruire la definizione dei tempi e delle modalità operative per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione afferenti la cascina.

- d) Area Ht6, per la formazione di un nuovo insediamento residenziale di carattere privato, attuabile attraverso Piano Particolareggiato di cui all'art. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. alle seguenti condizioni attuative:
 - La capacità edificatoria complessiva, da realizzarsi sulla superficie fondiaria di **22.202 mq**, è pari a **18.260 mq in parte** a destinazione residenziale e **in parte** a destinazione terziario, commerciale e/o direzionale;
 - Altri parametri edificatori:

- **N.piani massimo: 10 fuori terra (eventuali bonus volumetrici derivanti dall'applicazione dell'allegato energetico, o di analoghe misure volte ad incentivare forme di efficientamento energetico, non potranno essere collocati oltre al n. massimo di piani ammessi)**
- **Rapporto di Copertura massimo: 50% per la destinazione terziario, commerciale e/o direzionale; 40% per la destinazione residenziale**
- **Si demanda al PPE sia l'individuazione della superficie fondiaria (pari a 22.202 mq) che la definizione di una nuova viabilità, interna alla zona normativa "Ht6", di collegamento tra la via Raffaello Sanzio e la via regio Parco**
- Si demanda al PPE la definizione delle quote di ripartizione delle destinazioni d'uso ammesse nei limiti di quanto sopra definito;
- Al fine di garantire la connessione tra i parchi urbani dell'Ambito Bordina e di Laguna Verde il PPE dovrà garantire la realizzazione di aree verdi come definite all'art.22 della L.R. 56/77 aventi superficie di almeno **22.886 mq.**

3. INTERVENTO 8.33 – AREA ATTREZZATA COMPLESSA Pdc

Il PRG, come modificato e integrato dalla Variante n. 19:

in attuazione delle previsioni programmatiche del PRUSST 2010 Plan in base a quanto definito dalla Variante strutturale n. 13 anche in accoglimento di specifiche osservazioni al progetto preliminare;

con riferimento alle Conferenze dei Servizi concernenti le previsioni infrastrutturali di tipo viario; individua in cartografia tra i luoghi del commercio, come definiti al successivo art. 60 bis delle presenti norme, un ambito commerciale, ricettivo e terziario di 318.800 mq, denominato con le sigle "PdC" e "L2/2" il quale assume i caratteri di localizzazione L2 ai sensi del comma 7 delle "Ulteriori disposizioni" inserite nella D.C.R. 59-10831/20065.

b1. Destinazioni compatibili in L2/2

Le destinazioni d'uso previste sono:

Commercio al dettaglio ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99, per la formazione delle tipologie di strutture distributive assentite dalla Tabella delle compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nell'art. 11.1 dell'Adeguamento agli indirizzi e criteri regionali deliberato con D.C.C. n° 100 del 24.11.2006 integrata con D.C.C. n° 44 del 04.04.2007 e n° 66 del 21.06.2007

L'uso della destinazione commercio al dettaglio per la formazione di medie e grandi strutture di vendita è assentito, ai sensi della L.R. 28/99, esclusivamente all'interno della perimetrazione L2/2 e, pertanto, non sono consentiti trasferimenti di destinazione all'esterno di esso.

La destinazione commercio al dettaglio si intende estesa, a tutti gli effetti ed in particolare per il calcolo degli standard di legge, all'intera SLP della struttura distributiva interessata.

La destinazione commercio al dettaglio, ai sensi dell'Art. 24 dell'Allegato A alla richiamata DCR e s.m.i., consente la formazione, con finalità di integrazione del servizio, all'interno di medie e grandi strutture di vendita, di pubblici esercizi (L.287/91) e di attività artigianali e terziarie al servizio della persona, fatte salve comunque le previsioni programmatiche e le prescrizioni dei relativi strumenti normativi comunali vigenti alla data di richiesta delle specifiche autorizzazioni.

Per i pubblici esercizi, in particolare, dovranno anche essere osservate le norme in materia di sorvegliabilità di cui all'Art.3 della legge 287/91 e del Decreto del Ministero dell'Interno 17 dicembre 1992 n°564;

Terziario direzionale nella misura massima di SLP indicata al punto b2

Si ritiene ammissibile l'inserimento di ulteriori funzioni ricreative, associative, culturali, ecc..., a completamento dell'offerta del retail park esistente.

E' inoltre ammissibile, ai sensi della l.r. 14/2004 e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8, 11, 12, 13 e 14 della DGR 07.07.2008 n. 35-9132, la realizzazione di un impianto di distribuzione

⁵ Il citato comma 7 delle "Ulteriori disposizioni" inserite nella D.C.R. 59-10831/2006, prevede infatti che le localizzazioni commerciali L3 individuate in vigenza della precedente normativa, sono automaticamente riclassificate come localizzazioni commerciali urbano-periferiche L2, qualora sulle stesse siano state rilasciate alcune autorizzazioni e/o siano attive medie e grandi strutture di vendita e/o siano in corso di realizzazione insediamenti commerciali regolarmente autorizzati sotto l'aspetto edilizio e commerciale.

di carburante senza la necessità di prevedere la realizzazione della fascia verde perimetrale prevista dall'art. 28 delle presenti norme.

b2. Indici, Parametri e Standard Urbanistici

Fatto salvo il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77 e dell'Art.25 dell'Allegato A alla richiamata DCR 29 ottobre 1999 n°563-13414 e s.m.i. nell'ambito della perimetrazione L2 dovranno essere altresì rispettate per le destinazioni specifiche in b1 le quantità massime indicate nei Quadri Sinottici. (...omissis...).

Per quanto riguarda il valore di rapporto di copertura riportato nei Quadri Sinottici si precisa che esso si intende, in questo caso, applicato alla superficie territoriale e non a quella fondiaria

b3. Indicazioni per la programmazione attuativa e per la fase progettuale esecutiva.

Oltre a quanto prescritto dall'Allegato A alla DCR 29 ottobre 1999 n°563-13414 e s.m.i. in materia di impatto ambientale e sulla viabilità, in sede attuativa e progettuale dovranno essere affrontate e risolte le problematiche di seguito richiamate:

realizzazione di tutte le infrastrutture viarie, tecnologiche di sopra e di sottosuolo, di protezione delle aree insediative e delle aree verdi elencate all'art. 5 del Protocollo d'Intesa;

l'esecuzione di dette opere e la loro presa in carico da parte del Comune, sotto riserva di collaudo, condiziona l'agibilità delle strutture edilizie e l'attivazione dei centri commerciali debitamente e previamente autorizzati;

suddivisione dei flussi di traffico pesante di rifornimento delle strutture distributive e di quelli indotti dalle altre attività presenti nell'area Pd, dai flussi di accesso alle aree di parcheggio per gli utenti; oltre alle prescrizioni di cui all'Art.39, comma 2, della L.R. 56/77, gli strumenti urbanistici cui è demandata la trasformazione, dovranno avere riguardo alla qualità e alla sicurezza dei percorsi di interscambio degli utenti tra i diversi contenitori commerciali nell'area, anche attraverso la previsione di idonee infrastrutture atte al superamento degli attraversamenti di assi viari interni pubblici e privati, e ciò anche al fine di evitare o ridurre al minimo l'insorgere di flussi veicolari interni di ricircolo;

nel disegno delle aree esterne da dismettere e di quelli ad uso specifico delle singole strutture distributive si dovrà dar luogo a condizioni di netta separazione e di massima leggibilità delle funzioni:

verde e parcheggio pubblico;

parcheggi privati;

aree di carico e scarico (da prevedersi e dimostrarsi in misura e forma adeguata alle modalità e alla tipologia dei mezzi di rifornimento della attività);

gli standard pubblici e privati di cui al punto precedente devono essere puntualmente individuati e dimostrati in sede di progetto per ogni singola struttura distributiva soggetta ad autorizzazione commerciale ed eventualmente ad autorizzazione urbanistica regionale ai sensi dell'Art.26 della L.R.56/77;

la stessa delimitazione va operata anche per i singoli Punti Vendita compresi in una struttura del tipo centro commerciale ove non vengano dimostrate effettive condizioni di "gestione unitaria degli spazi comuni", previste dalla legge, anche attraverso la formazione di un organo di gestione con mandato di rappresentanza generale, a tal fine, presso l'Amministrazione comunale;

le verifiche e gli studi di impatto sulla viabilità sia in sede di strumento esecutivo che in sede di prima domanda di Autorizzazione delle attività commerciali devono essere estese agli assi e ai nodi di collegamento delle medio-grandi strutture presenti previste nell'ambito territoriale interessato e almeno di:

centro commerciale Auchan sul territorio di Torino;

centro commerciale Panorama sul territorio di Settimo/San Mauro;

Città del divertimento - Città della mobilità - Centro Tessile a ridosso della Via Torino.

Lo studio deve inoltre dimostrare buoni margini d'impatto, tenuto conto del tendenziale aumento della domanda insediativa di nuove attività commerciali a ridosso di assi di accesso a grandi strutture distributive.

Devono essere in ogni caso approfonditi gli effetti sul tratto della strada Cebrosa compreso tra il nodo di via Torino e il previsto nuovo cavalcavia sull'autostrada TO-MI dal momento che detto asse, attraverso la via Torino e il corso Romania di Torino può diventare preferenziale

per un ampio segmento di utenti provenienti dalla fascia Nord del territorio metropolitano (corsi Vercelli e Giulio Cesare).

b4. Procedure e rimandi.

L'attuazione dell'area PdC e delle strutture commerciali da essa previste è subordinata alla realizzazione di SUE di iniziativa privata, coordinato/coordinati da Programma degli Interventi esteso alle aree PdC e Pd adottato dal Comune di Settimo, se e in quanto ritenuto idoneo dall'Amministrazione, a termini dell'art. 6 delle NdA;

Si specificano, inoltre le seguenti ulteriori condizioni attuative:

La contestualità del rilascio del Permesso di Costruire e dell'Autorizzazione commerciale prevista dall'Art.26 della L.R.56/77 è estesa anche al caso in cui i soggetti richiedenti siano diversi.

La disponibilità da parte del soggetto titolare del Permesso di Costruire a cedere i locali interessati al richiedente l'Autorizzazione commerciale deve essere formalizzata per iscritto e allegata alla domanda.

Ai sensi dell'Art.4, comma2, sub e) della L.R.28/99 si stabilisce il principio che, fatti salvi i casi specifici di revoca o decadenza previsti dal d.lgs.114/98 e dalla L.R. 28/99, l'Autorizzazione commerciale segue il destino di revoca o decadenza del Permesso di Costruire, in quanto fondamentale presupposto, anche quando i due titoli autorizzatori sono intestati a soggetti diversi.

In quest'ultimo caso, l'Ufficio che ha predisposto la revoca o la decadenza del Permesso di Costruire, trasmette contestuale nota informativa all'Ufficio che ha rilasciato l'autorizzazione commerciale per gli interventi di competenza.

In ogni caso, non sono procedibili domande di proroga dell'Autorizzazione commerciale ai sensi della L.R.28/99, in vigenza di sospensione, decadenza o revoca del Permesso di Costruire, anche quando i due titoli sono intestati a soggetti diversi.

Nel caso in cui sia necessario presentare istanze per ottenere nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, in variazione di quelle in vigenza della precedente normativa, esse dovranno essere oggetto di Progetto Unitario di Coordinamento approvato dal Comune. Sono escluse le autorizzazioni "dovute" previste all'art. n. 15 della D.C.R. n. 59-10831 citata.

Si richiama per ogni altro aspetto procedurale e normativo, lo strumento di adeguamento alla L.R. 28/99 di cui alla DCC. n°43 del 15 giugno 2000, nonché la stessa L.R. 28/99 e i provvedimenti del Consiglio Regionale che ne discendono.

b5. Protocollo d'Intesa.

Si stabilisce che una quota parte pari a 10.000 mq della SUL ammissibile pari a 92.000 mq possa essere destinata alla formazione di strutture terziarie non commerciali.

Nel caso in cui il sub-ambito D dell'area PdC, individuato nell'allegato 2 del Protocollo d'Intesa, nonché nella cartografia della Variante 13, venisse destinato in toto a funzioni logistiche a servizio delle attività produttive, con esclusione di qualunque tipo di attività commerciale, la SUL complessiva, come sopra limitata a 92.000 mq potrà essere aumentata sino al limite di complessivi 100.000 mq;

4. Interventi 8.34 – 8.35 Area attrezzata complessa Pd

Il PRG in attuazione delle previsioni programmatiche del PRUSST 2010 Plan in base a quanto definito dalla Variante strutturale n. 13 anche in accoglimento di specifiche osservazioni al progetto preliminare, con riferimento alle Conferenze dei Servizi concernenti le previsioni infrastrutturali di tipo viario, individuata con sigla Pd un vasto appezzamento di terreno da destinare alla formazione di strutture funzionali all'attestamento metropolitano delle merci e alle funzioni logistiche a servizio delle attività produttive.

In particolare l'area perimetrata presenta caratteristiche elettive sotto il profilo della realizzazione di strutture a valenza metropolitana essendo compresa tra le autostrade Torino Milano e Torino Aosta, nonché servita dallo svincolo autostradale tangenziale nord e dall'asse della SP Cebrosa.

Per conseguire i fini suesposti è ammessa la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) centro merci destinato alla rottura dei carichi su gomma per la distribuzione di livello sub metropolitano;
- b) deposito e commercializzazione, anche ad integrazione degli impianti in a), riservato agli operatori commerciali all'ingrosso;
- c) funzioni logistiche al servizio delle attività produttive;
- d) attività produttive industriali come definite all'art. 28 delle NdA, non nocive e non moleste, con deduzione di 10.000 mq di SUL rispetto al dimensionamento consentito nei Quadri Sinottici;
- e) attrezzature pubbliche di livello comunale ed intercomunale;
- f) funzioni integrative e complementari ai servizi pubblici e privati suesposti;
- g) impianti di assistenza e di stazionamento dei mezzi di trasporto sia diretti alle strutture suesposte che al servizio del comprensorio industriale della SP. Cebrosa;
- h) aree verdi arborate aventi funzioni di compensazione ambientale, arredo dell'insediamento, schermo dalle direttrici autostradali, di servizio ad impianti, attrezzature e addetti insediati, in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale;
- i) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commisurate alle quantità previste all'art. 21 della l.r. 56/77 in ragione delle destinazioni di uso attivate.
- j) nell'area Pd e Pd/1: impianto di distribuzione di carburante, ai sensi della l.r. 14/2004 e nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8, 11, 12, 13 e 14 della DGR 07.07.2008 n. 35-9132, senza la necessità di prevedere la realizzazione della fascia verde perimetrale prevista dall'art. 28 delle presenti norme

Alla scadenza del SUE che ha interessato la zona Pd si ammettono le destinazioni previste all'art.28 p.to1); in particolare per l'area Pd/1 si ammettono anche attività ludico-ricreative e di commercio di vicinato, quest'ultime per un massimo del 50% della SLP complessiva pari a 10.000 mq, come definiti ai sensi della DCR 191-43016 afferenti il limitrofo intervento PdC; altre tipologie di commercio al dettaglio di cui all' articolo 8 ("Medie strutture di vendita") del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, saranno ammesse previa adeguamento dei criteri commerciali comunali secondo le procedure ai sensi della DCR 191-43016.

Gli interventi ammessi nell'area Pd sono subordinati a quanto prescritto al successivo art. 58bis. **“E’ ammessa la riorganizzazione delle aree verdi di separazione tra le zone normative “Pd” e “PdC”, purchè sia garantito il rispetto del valore di BTC complessivo.**

Procedura

Tenuto conto della suddivisione dell'area in comparti (2, 3 e 4) definita dalla viabilità interna e dalla condivisione del medesimo impianto infrastrutturale tra aree Pd e PdC, il nuovo impianto urbanistico è assoggettato a SUE di libera iniziativa purchè coordinati fra loro e con l'area PdC a mezzo di Programma degli Interventi adottato dal Comune, se e in quanto da esso ritenuto idoneo, a termini dell'art. 6 delle NdA di PRGC

Per il dimensionamento delle attrezzature indicate al 3° comma del presente articolo si applicano i parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei Quadri Sinottici allegati, con l'avvertenza che il rapporto di copertura viene riferito, in questo caso, alla superficie territoriale e non a quella fondiaria.

5. Intervento 8.40 – Area plurifunzionale Strada Cebrosa

Nella zona normativa Mf26 (ex zona Pi11 individuata dalla Variante n. 13 in rapporto all'intervento PRUSST) sono ammesse le destinazioni d'uso previste all'art 28, senza il vincolo del riparto percentuale, la cui definizione è demandata al progetto di SUE, nonché le destinazioni dell'art.19 lettere K e X.

La trasformazione dell'area è disciplinata dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

ST	178.000 mq
SF	125.400 mq
SUL	70.000 mq
OO.UU.	17.000 mq
OO.UU.	20%ST
H max	15 m

r.c. 1/2

In relazione alla compatibilità ambientale dell'area si demanda a quanto contenuto al successivo art. 58bis lett. f).

6. Intervento 8.22 – Ambito Porta Ovest

Premessa.

Il PRUSST definisce un Ambito territoriale denominato Porta Ovest il quale prevede, lungo l'asse di Via Torino, il complessivo riordino delle aree comprese tra il perimetro dell'abitato e il raccordo tangenziale.

Tale operazione di riordino è finalizzata alla formazione di una struttura urbanistica plurifunzionale, integrata nelle sue parti mediante percorsi e spazi di relazione pedonali nettamente differenziati dalla viabilità e specializzata negli ambiti componenti, in modo tale da offrire al sistema urbano un articolato ventaglio di opportunità localizzative di servizi e funzioni terziarie di rango metropolitano come innovato dalle previsioni della Variante Strutturale n. 21

6.1 Intervento 8.41 – Città del Divertimento (Mf9) (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)

6.2 Intervento 8.42, 8.43 – Città della Mobilità (Mf10) (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)

6.3 Interventi strutturali dell'area R14 (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)

6.4 Cascina Venturina (area Dt 101) (Abrogato con Var. Strutturale n. 21)

7. Intervento 8.44 – Garden Center

Il PRG, come modificato dalla Variante n. 19 riconosce il Garden Center esistente tra i “luoghi del commercio” quale localizzazione extraurbana addensata L2/2 identificata dalla sigla urbanistica Pt1, come meglio precisato all'art. 60 bis delle presenti norme, in quanto discendente dalla scheda di intervento 8.44 definito dal PRUSST “Garden Center” e configurante localizzazione di tipo L2 finalizzata alla formazione delle strutture commerciali previste dal PRUSST medesimo.

Alla data di approvazione delle norme della Variante n. 19 l'area Pt1 risulta totalmente realizzata. Per la sua attuazione si individuano i seguenti parametri edilizi e urbanistici e condizioni operative:

- classe di destinazione: commercio al dettaglio come definito dalla DCC n. 43/2000
- tipo di intervento: area di nuovo impianto
- procedura: S.U.E.
- di iniziativa privata: P.E.C. integrato da atto d'obbligo nel caso di attuazione delle attività previste dal P.R.U.S.S.T.
- di iniziativa pubblica: P.P. in ogni altro caso
- S.t= mq 26.000 circa
- SUL= mq 4.000 + mq 1.000 in forma di pergolato, inoltre è ammesso un incremento di 200 mq finalizzato alla realizzazione delle funzioni di servizio destinate alle attività di formazione aventi carattere di coerenza con la destinazione complessiva del centro florovivaistico.
- h= mt. 11.50
- standard di parcheggio= in applicazione dell'art. 21 della L.r. n. 56/77 come modificato dalla L.R. n. 28/99
- standard accessori = secondo i criteri regionali di cui alla DCR 29.10.99 n. 563-13414
- Aree verdi= ½ di S.t.

Prescrizioni:

- definizione di una fascia di protezione naturalistica del rio Freidano non inferiore a mt. 12
- in assenza dell'opera di ricalibratura del Rio Freidano, gli interventi costruttivi sono subordinati all'innalzamento del piano di spiccato delle costruzioni di cm. 80 rispetto alla quota media del piano di campagna, ovvero della viabilità di accesso se superiore. In tali condizioni è comunque interdetta la possibilità di realizzare locali interrati. In tal caso il rilascio dell'agibilità ed dell'abitabilità, non sono subordinate all'avvenuta esecuzione degli interventi di protezione del rio Freidano
- formazione delle superfici a parcheggio con materiali drenanti
- divieto di impiego per le tamponature esterne di manufatti in c.a. o c.a.p.;

- adozione di modelli architettonico - compositivi riconducibili alle serre ornamentali con rispetto dei valori scenici della Cascina S. Giorgio.
- all'esecuzione della ricalibratura del rio Freidano è consentita la realizzazione del piano di spiccatto delle costruzioni alla quota 0,00 rispetto al piano di campagna, nonché la realizzazione di locali interrati previo accertamento strumentale effettuato e dichiarato con assunzione di specifica responsabilità del Geologo esperto in materia, che la massima escursione superficiale della falda è attestata ad una profondità superiore o uguale a mt. 3,5 al piano naturale di campagna. Inoltre, i locali interrati dovranno essere dotati di idoneo sistema di smaltimento di acque di qualunque origine smaltite correttamente nella rete fognaria urbana.

Per tali interventi le concessioni edilizie si intendono rilasciabili contestualmente alla esecuzione delle opere di difesa previste dal Cronoprogramma. Per essi l'abitabilità e l'agibilità è subordinata all'esecuzione, al collaudo ed all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del programma di controllo e manutenzione delle opere di difesa, previste per il settore G compreso nel Cronoprogramma.

CAPO 5 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.

Art. 27 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti sottoclassi:

- (i) Impianti industriali
 - Impianti artigianali: di produzione (ee) - di servizio (e)
 - Impianti terziari: commerciali (t) - direzionali (z) - ricettivi (R) - ricreativi (C)
- (b) Impianti di rifornimento energetico

Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento.

- (L) Impianti esistenti e confermati
- (M) Aree da riordinare
- (N) Aree da completare
- (P) Aree per nuovi impianti

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

Art. 28 - Classificazione delle aree produttive per destinazione.

Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva sono distinti nelle sottoclassi di destinazione definite in appresso.

Per ciascuna sottoclasse sono definite proporzionalmente le destinazioni specifiche delle superfici utili realizzabili che connotano la sottoclasse di destinazione. Le proporzioni fissate possono subire modifiche, in relazione alle documentate necessità delle attività da insediare, riguardanti non più del 15% della superficie utile complessiva, sempreché la partizione risultante delle superfici utili venga ritenuto congruo, dal Comune sentita la C.I.E., nel caso fosse istituita, con la classe di destinazione.

Fatte salve diverse disposizioni definite dalle presenti norme per specificate aree, si precisa che il contingente di superficie riferito al commercio al dettaglio, disciplinato nei successivi paragrafi e punti del presente art. e dei successivi artt. 29 e 30 delle NdA, si intende riferito alla tipologia "vicinato" laddove l'ambito da esso interessato non appartenga, in tutto o in parte, a un addensamento o a una localizzazione riconosciuta dalla DCC n° 100 del 24.11.2006 integrata con DCC n° 44 del 04.04.2007 e n° 66 del 21.06.2007 e dalla Variante parziale n° 19.

1) Impianti industriali (i).

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione, assemblaggio, immagazzinaggio e logistica;
- b) attività direzionali;
- c) abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio ogni 2000 mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alle lettere a) e b), con un massimo di una unità alloggio per unità locale fino a 3600 mq. di S.U.L., e di due unità alloggio per unità locali con S.U.L. superiore a mq. 3600;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti;
- e) è ammessa la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione, anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici, in misura comunque non superiore a 250 mq. di S.U.L.;
- f) l'insediamento di servizi di interesse generale e/o tecnologico di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti N.d.A. limitatamente all'area Li 42;
- g) il riuso degli stabilimenti risultanti disattivati ed abbandonati per le destinazioni proprie specificate alle precedenti lett. a) b) c) d) nonché quelle ammesse indicate alle lett. e) f) e il punto 3 della voce Impianti terziari;
- h) rimessaggio di mezzi pesanti, camper, autocaravan, mezzi d'opera, etc.;
- i1) commercio all'ingrosso ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98;
- i2) commercio al dettaglio di beni prodotti, assemblati o stoccati, oltre la vendita di beni affini con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
- i3) commercio al dettaglio di merci ingombranti ed a consegna differita. Per merci ingombranti per i quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata si intendono mobili, auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti come sopra definite, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato ed è calcolata al netto delle superfici espositive ai sensi della DCR n. 59-10831 del 24.03.2006. la rimanente superficie utile del fabbricato produttivo, ancorché comunicante con essa deve essere separata e distinta da pareti continue e può essere destinata a magazzino, deposito o superficie espositiva.

Le superfici dei fabbricati ospitanti le suddette funzioni commerciali mantengono la destinazione produttiva propria della zona normativa di appartenenza.

L'insediamento di tali attività è subordinata alla dimostrazione dell'accessibilità dei mezzi di trasporto delle merci e della presenza all'interno dei lotti di piazzali per parcheggi proporzionati alla movimentazione dei suddetti mezzi e alla capacità di accoglienza dell'utenza determinata dalle attività stesse.

Per la sistemazione dei suddetti spazi a parcheggio si rimanda a quanto prescritto al successivo art. 59.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato ai titolari delle unità produttive congiuntamente ai proprietari delle aree interessate ove questi non siano anche titolari.
In dette aree è ammesso l'impianto per attività artigianali con le caratteristiche di cui alla successiva voce "Impianti artigianali" punti 2.1 e 2.2

2) Impianti artigianali.

2.1) Artigianato di produzione (ee)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di produzione e di servizio, comprendente altresì (ove previsto) il commercio dei beni prodotti e/o il trattamento (assemblaggio, manutenzione, ecc.) di quelli approvvigionati, in quanto necessari alla prestazione del servizio o ad integrazione e completamento dell'attività insediata. I nuovi insediamenti vanno formati di norma in lotti di dimensioni non superiori a 3600 mq.
- b) abitazione (per non più di 2 alloggi) ed uffici, in misura di norma non superiore a 2/5 della superficie produttiva con un max. di 400 mq. per ogni unità produttiva. La relativa S.U.L. dovrà essere realizzata in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso; 150 mq. di S.U.L. sono comunque ammessi
- c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione, formati anche quali unità a se stanti.

In dette aree è ammesso l'impianto di attività industriali con le caratteristiche di cui alla precedente voce "impianti industriali", previa la verifica di compatibilità, con particolare riferimento alla consistenza dei servizi e delle opere infrastrutturali ed alla loro economicità di impianto e/o di gestione.

Disciplina specifica⁶

I casi, come sotto elencati, normati da disciplina specifica sono individuati in cartografia con due cerchi concentrici intorno alla sigla normativa.

Lee1 - La variante strutturale n. 20 riconosce la presenza di un capannone a lato del sovrappasso di via Brescia che può essere ridestinato in modo univoco al trasferimento di attività di deposito bombole di GPL esistente in area Gt9 del centro urbano ed in contrasto con il suo recupero residenziale. La trasformazione dell'area Gt9 rimane pertanto subordinata al trasferimento previo dell'attività in essere.

2.2) Artigianato di servizio (e)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali di servizio gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e commercio limitatamente ai beni prodotti od approvvigionati ai fini della prestazione di servizio propria dell'attività insediata, per superfici utili non superiori a mq. 750 per unità produttiva. In ogni caso la S.U.L. destinata ad attività artigianale in ogni intervento non potrà essere inferiore alla S.U.L. destinata all'abitazione con un minimo assoluto di mq. 150;
- b) abitazione, limitatamente a due unità alloggio per impianto di cui alla lettera a);
- c) impianti di autolavaggio.

Si riportano nella tabella seguente le attività artigianali di servizio disaggregate per settori e mestieri al fine esclusivo di determinarne la compatibilità con il tessuto abitativo prevalente nel quale possono essere insediate.

⁶ Definita dalla Variante strutturale n. 20 approvata con DCC 20 del 31.03.2009, pubblicata sul BUR n. 15 del 16.04.2009

Servizi alla persona	Servizi ai beni personali	Riparazioni autotrasporto	Servizi alle costruzioni	Trasporto merci, persone	Servizi alle imprese	Servizi alimentari
1	2	3	4	5	6	7
Acconciature M-F	Riparazione materassi	Autodemolitori	Fabbri	Trasp. extraurbano merci	Lab. arredamenti	Panificatori
Estetica	Riparazione calzature	Autoriparatori	Idraulici + impiantistica	Servizi urbani persone	Lab. fiere negozi	Pastificatori
Masso fisio Terapia	Riparazione Mobili	Elettrauto	Vetrai	Servizio extraurb persone	Recupero ferro	Pasticcerie
Massaggiatori	Riparazione Orologi	Carrozzeri e battilastra	Restauro e manutenzione edile	Taxi autonoleggio	Off. riparazioni meccaniche speciali	Gastronomie
Nidi e scuole private	Riparazione Elettrodomestici	Riparazione cicli e motocicli	Disinfezione	Trasp. urbani merci	Off. riparazioni elettriche speciali	
Residenze per anziani	Riparazione Tv e computer	Gommisti	Pulizia camini	Autorimesse	Off. stampa e riproduzione	
Palestre	Riparazione Giocattoli, penne		Svuotatura pozzi	Stazioni di servizio	Lab. foto e audiovisivi	
	Lavanderie		Decoratori	Carico scarico Facchinaggio	Impresa pulizia	
	Stirerie		Tappezzieri		Strumento per attività sanitarie	
	Veterinaria				Lab. disegno decorazione tessuti	
	Restauro artistico				Centri meccanografici	
	Pittori				Servizi vari	
	Autolavaggio a mano					
N° di esercizi Settimo per 1000 raffrontato al numero medio della cintura torinese						
1,5 < 1,68	1,9<1,52	1,36<1,65		2,42<2,47	1,09=1,09	0,42<0,53

3) Impianti terziari.

3.1 - Attività commerciali (t)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- commercio in misura non inferiore al 70% della S.U.L. ammessa. Inoltre per la residua parte ad:
 - artigianato di servizio e di produzione non nocivo e non molesto,
 - servizi pubblici e privati,
 - uffici,
 - residenza in misura necessaria alla custodia e gestione degli impianti, nel limite di una unità alloggio di 150 mq. di S.U.L. massima.

3.2 - Attività direzionali (z)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziarie e professionali, ricettive, in misura non inferiore al 65% della S.U.L. ammessa per attività terziaria. Inoltre per la residua parte a:
 - commercio al dettaglio,
 - artigianato di servizio e di produzione connesso alla commercializzazione dei prodotti non nocivo e non molesto,
 - residenza a carattere permanente nel limite di quanto disposto al precedente punto.

3.3 - Attività ricettive (r)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva
- servizi pubblici e privati, artigianato di servizio ed attività commerciali al dettaglio in misura non superiore al 15% della S.U.L. ammessa,
- residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e gestione degli impianti, e comunque non più di due per impianto.

3.4 - Attività ricreative (c)

Gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- commercio al dettaglio in misura non superiore al 25% della S.U.L. ammessa
- servizi pubblici e privati di interesse pubblico ed impianti ricreativi, associativi, culturali ecc., in misura non inferiore al 50% della S.U.L. ammessa
- residenza a carattere permanente nella misura necessaria alla custodia e gestione degli impianti, per non più di una per impianto.

L'area "Nt2" è destinata alla creazione di un Centro Commerciale di quartiere contenente unità di vendita di ridotte dimensioni (negozi).

Sono altresì ammesse le seguenti attività artigianali di servizio aventi funzione complementare del centro medesimo. Dette attività sono limitate alle seguenti funzioni di servizio:

1. alla persona: estetica, acconciatura, massofisioterapia
2. ai beni personali: sartoria, riparazione elettrodomestici e radio-TV, lavanderia, tintostireria
3. alle costruzioni: idraulico, elettricista, vetraio, decoratore, tappezziere.

Le unità immobiliari commerciali non potranno eccedere mq.150 di superficie di vendita, quelle contenenti anche attività artigianali di servizio, come sopra definite, non potranno eccedere i mq.300 di S.U.L. in complesso di cui non più di mq.150 di superficie di vendita.

La trasformazione dell'area "Nt2" è regolata dai seguenti parametri di utilizzazione:

- superficie dell'area = mq.7.000
- superficie fondiaria (40%) = mq.2.800 (in detta superficie si intendono compresi gli spazi per la viabilità privata ed i parcheggi privati, questi ultimi nella misura fissata all'art.58 delle N.d.A. del P.R.G.C.)
- spazi pubblici riservati alla viabilità, al verde, ai parcheggi (60%) = mq.4.200
- S.U.L. in complesso = mq.1.450 (in detta superficie è compresa l'eventuale unità alloggio per guardiana di S.U.L. non superiore a mq.90)
- superficie netta di vendita mq.650
- altezza massima = mt.7,50
- R.C. fondiario = 40%.

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato, a norma dell'art.49 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che fissa:

- a) la concessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sedime per spazi pubblici ed i tempi per il trasferimento delle medesime con le seguenti ulteriori specificazioni:
 - l'accesso al parcheggio non potrà essere derivato direttamente da corso Piemonte;
 - il parcheggio medesimo dovrà avere una disposizione funzionale tanto per il servizio commerciale come per le attrezzature sportive in progetto;
 - dovrà essere curata la sistemazione ambientale del Centro Commerciale con formazione di alberatura a "viale" lungo il corso Piemonte e adeguata cornice di spazi verdi di arredo urbano.
- b) la realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici e privati contestualmente alla creazione del Centro Commerciale
- c) gli oneri di urbanizzazione fissati dal disciplinare in vigore al momento della convenzione
- d) l'adempimento delle previsioni cartograficamente definite dalla presente Variante
- e) le sanzioni da applicare in caso di inosservanza delle clausole convenzionali.

Costituisce titolo al Permesso di Costruire il titolo di proprietà o equivalente.

4) Impianti stradali di distribuzione dei carburanti (b)

Si intende per impianto stradale di distribuzione dei carburanti il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie.

I servizi e le attività accessorie di cui al precedente comma possono comprendere attività di manutenzione, autolavaggio e assistenza veicoli, attività artigianali e commerciali al dettaglio, nella misura massima definita per le unità di vicinato, uffici legati all'attività e pubblici esercizi.

La localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione dei carburanti, come definiti dall'art. 3 punto 3 della l.r. 14/2004 è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8, 11, 12, 13 e 14 della DGR 07.07.2008 n. 35-9132, lungo gli assi viabilistici individuati dal PRG (sedime viario esistente o in progetto), di tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree elencate al comma successivo, su lotti che potranno avere una profondità massima dal filo stradale di m 50.

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti non è consentita nel centro storico, nelle aree D, E, ER, F, G, H, HA, HR, I, nelle aree agricole di salvaguardia (As), nelle aree a parco di cui all'art. 16, nelle aree di cui all'art. 40ter, nelle aree boscate di compensazione ecologica, nelle aree destinate a verde (L.R. n. 56/77, art.21, p.to1, lett.C), nelle aree riservate alla fruizione collettiva del territorio (VV) di cui all'art. 41, nelle aree comprese nel PTO, nelle aree di pertinenza degli immobili vincolati e degli immobili ed edifici censiti ai sensi della L.R. 35/95, per uno raggio di almeno 100 metri intorno al bene.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti, come definiti al precedente primo comma, dovrà rispettare i seguenti parametri:

UF = 0,20; RC = 0,40; altezza massima edifici = m 6,00; parcheggio = 50% della SUL. Dovrà inoltre essere prevista, su tutti i lati del perimetro dell'area, ad esclusione del lato strada, nell'area fondiaria, la realizzazione di una fascia verde, di larghezza minima pari a m 10,00, alberata con specie di alto fusto.

È confermata la possibilità di realizzare un impianto stradale di distribuzione dei carburanti nella zona Pb2, già specificatamente a ciò destinata dal PRGC, con procedura diretta convenzionata, utilizzando i parametri di cui al comma precedente, fatta eccezione per la prescrizione relativa alla fascia verde alberata.

La realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti nella zona Pb2 è subordinato alle seguenti condizioni:

- sistemazione a verde di un'area di almeno 2.000 mq posta lungo la SR11 prossima all'area di trasformazione, ricadente nell'ambito già destinato dal PRG alla formazione di un parco urbano e cessione della stessa al Comune.
- formazione di una fascia perimetrale arborata di ampiezza non inferiore a mt. 12, disposta lungo i tre lati interni e contenente i percorsi ciclabili di ampiezza non inferiore a mt. 5 paralleli tanto alla S.R. 11 quanto al Rio Freidano. Detti percorsi dovranno essere agevolmente collegati con il sottopasso della S.R. 11 che dovrà essere mantenuto.
- cessione al Comune della fascia arborata di cui al punto precedente.

Pb4 - Il progetto di ammodernamento e di adeguamento dell'autostrada A4 TO-MI – I° tronco prevede la realizzazione di una nuova area di servizio e relative rampe di accesso ubicate alla Progressiva km 7+800 e km 8+700.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere relative alla medesima area di servizio dovranno tenere in considerazione le aree intercluse tra le opere autostradali ed il canale denominato "Bealera Nuova", al fine di perseguire gli obiettivi di qualità ambientale per la formazione, valorizzazione e conservazione del corridoio ecologico della stessa Bealera.

La società SATAP S.p.A. dovrà progettare e realizzare le relative opere di compensazione e mitigazione da condividere con gli uffici comunali, nonché le opere necessarie per il contenimento degli apporti delle acque meteoriche provenienti dalle rampe e dalla stazione di servizio stessa.

Si suggerisce la concentrazione dei manufatti di invaso in bacini di accumulo e dispersione, ubicabili nelle vicinanze dell'area di servizio, prevedendo che gli sversamenti derivanti da eventi di tenore superiore a quello di progetto possano trovare accoglimento nel nuovo tratto di Scolmatore del P.I.S, adeguatamente maggiorato nel tratto terminale per garantire il convogliamento di tali nuovi apporti.

Per gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti esistenti è consentito l'ampliamento della SUL nella misura massima di:

- 25 mq per quelli presenti nel centro edificato
- 200 mq per quelli autostradali ed arteriali.

Art. 29 - Condizioni preliminari all'intervento.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinati a Permesso di Costruire , consentiti dal P.R.G., sono ammissibili quando:

1. siano rispettate le condizioni di cui al precedente art. 8 in ordine alla urbanizzazione delle aree
2. esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi fatte salve maggiori quantità prescritte dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito:
 - b) per aree destinate ad impianti industriali e artigianali:
 - 20% di S.T. per interventi in aree di nuovo impianto
 - 10% di S.F. per interventi in aree con impianti esistenti e confermati, di riordino, e di completamento elevato al 20% nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica
 - c) per aree destinate ad impianti terziari disciplinati al precedente art. 28:
 - 80% di S.U.L. nei casi di aree da riordinare e completare di tipo M e N, come definite al successivo art. 30; salvo quanto diversamente specificato nelle tabelle contenute nei Quadri Sinottici o nelle presenti Norme o in strumenti esecutivi vigenti e fatti salvi dal P.R.G.;
 - 100% di S.U.L. nei casi di aree di nuovo impianto di tipo P, come definite al sottopunto 4 del già citato art. 30
 - d) per aree destinate ad impianti di assistenza al traffico merci:
 - 20% di S.T., fatta salva la maggior dotazione di parcheggi da riservare alla funzionalità dell'impianto.

Ai fini del precedente pto 2 sono da ritenere equivalenti le aree la cui cessione sia prevista contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire e la cui attrezzatura avvenga contestualmente alla realizzazione delle opere concesse.

L'esistenza e la fruibilità delle aree anzidette deve essere dimostrata fatto salvo quanto stabilito al precedente ed al seguente comma, nei seguenti casi:

- interventi di ampliamento: se pari o superiori alla quota indicata al precedente art. 5, 4° comma, la dimostrazione va riferita all'intero impianto.
- interventi di nuova costruzione: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di ristrutturazione eccedenti il risanamento igienico e funzionale: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- interventi di riuso di edifici, in tutto o in parte inutilizzati: la dimostrazione va riferita alla parte soggetta a riuso e/o alla superficie fondiaria ad essa asservita
- mutamento della classe ISTAT di attività: la dimostrazione va riferita all'intero impianto
- modificazioni di attività soggetta al conseguimento di licenze di esercizio di qualunque natura: la dimostrazione va riferita alla parte di edificio nella quale si svolge l'attività e/o alla superficie fondiaria ad essa relativa.

Nelle aree ove è ammesso l'intervento edilizio diretto e nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo le dotazioni minime anzidette possono - ad insindacabile giudizio della Amministrazione - essere monetizzate secondo modalità da definire con deliberazione consiliare. Nel caso di S.U.E le dotazioni monetizzabili non possono eccedere il 50% delle quantità prescritte.

Il rispetto del rapporto tra aree destinate ad attrezzature e a servizi e aree e/o superfici utili oggetto di intervento deve comunque essere dimostrato nell'ambito del P.P.A., qualora l'Amministrazione comunale abbia provveduto alla sua approvazione, in base ai criteri esposti al precedente art. 22 2°ultimo comma.

Per destinazioni d'uso di carattere industriale nel caso di rilocalizzazione di impianti esistenti nel Comune o di trasferimento o decentramento di unità locali operanti in altri Comuni, l'intervento è di norma subordinato alla convenzione di cui all'art. 53 della L.R. 56/1977.

È fatto comunque salvo negli altri casi il ricorso alla predetta convenzione, a insindacabile giudizio del Comune.

Sistemazione delle aree

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate e verde di arredo o attrezzato, con dotazioni non inferiori a quelle stabilite al successivo art. 59 dovranno altresì essere reperite superfici a parcheggio nella misura stabilita al successivo art. 58.

L'accesso agli impianti della pubblica viabilità dovrà essere arretrato di almeno mt. 10 o nella misura stabilita nell'atto del Permesso di Costruire, fatti salvi maggiori arretramenti disposti dalle fasce di rispetto, o diverse disposizioni previste in S.U.E.

Utilizzazione degli edifici.

Gli interrati ed i semi-interrati degli edifici potranno avere destinazione accessoria alla attività, che escluda la presenza continuativa di persone.

Ove l'impianto sia dotato di abitazioni di servizio, dette abitazioni non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o comunque di scorporo anche nell'uso. L'uso indipendente o lo scorporo a qualsiasi titolo costituisce modifica di destinazione d'uso non ammessa.

Prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Esecutivi vigenti.

Sono fatte salve le previsioni relative alle destinazioni d'uso fissate negli strumenti urbanistici esecutivi adottati o vigenti. I parametri di utilizzazione in essi stabiliti hanno carattere prevalente sulle presenti norme, fatta salva la possibilità di apportare modifiche laddove queste ultime risultassero più ampie sotto il profilo della capacità insediativa.

Art. 30 - Classificazione delle aree produttive per intervento.

1. Impianti esistenti e confermati (L)

Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.

Per gli impianti suddetti, a destinazione industriale, artigianale o terziaria, è specificatamente richiesta l'unitarietà aziendale, non ammettendosi il frazionamento a qualsiasi titolo degli immobili o lo scorporo di attività se non previa formazione di S.U.E. Tale disposizione non si applica per immobili fino a 5000 mq. di S.U.L., suddivisi in unità aventi superficie non inferiore a 500 mq. Il ricorso al SUE, in caso di frazionamenti di fabbricati aventi superficie utile lorda superiori a 5000 mq è necessario allorquando detti frazionamenti assumano caratteristiche tali da essere riconducibili al tipo di intervento di ristrutturazione urbanistica ai sensi delle LR 56/77 e s.m.i. escludendo pertanto il ricorso al SUE nei casi riconducibili alla mera ristrutturazione edilizia.

Eventuali modificazioni del settore, ramo, classe, o sottoclasse di attività come definiti dall'ISTAT sono subordinate ad autorizzazione.

1a) Impianti industriali o artigianali

Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico funzionale. Si precisa che:

- a) Nella zona normativa Li20 sono ammessi ampliamenti non superiori al 10% delle SUL esistenti e legittimamente autorizzate, con un massimo di 850 mq, indipendentemente dalla verifica del Rapporto di Copertura. In tale area sono ammessi impianti tecnologici.
- b) sugli impianti compresi nell'area Li 9 sono ammessi ampliamenti di S.U.L. fino a 35.000 mq. di solaio di calpestio (ivi compresi, grigliati pedonali) purché lo R.C. degli stabilimenti esistenti e previsti non superi il 60% della sup. fondiaria interessata al netto delle infrastrutture impiantistiche, tecniche e tecnologiche colleganti le lavorazioni eseguite negli stabilimenti e le depurazioni delle acque di lavorazione. Il PRG riconosce all'interno della zona Li9a le funzioni di cui all'art. 28 punto 1) lett. d) ed ammette per i fabbricati in essa ricadenti quanto previsto al successivo punto 5 del presente articolo.

Detti ampliamenti laddove eccedenti i 500 mq. di S.U.L. sono subordinati alla cessione al Comune degli immobili (aree e manufatti) necessari alla formazione della viabilità prevista dal P.R.G., sul fronte dello stabilimento antistante alla stazione ferroviaria anche ai fini del riordino degli accessi e dalla formazione degli appositi spazi per parcheggio e di manovra.

L'altezza massima indicata nei quadri sinottici è riferita ai capannoni e non alle torri di lavorazione e tecnologiche.

Gli ampliamenti relativi agli stabilimenti compresi nelle aree Li sono ammessi ove vengano attuate le previsioni di P.R.G. previste per dette aree ed edifici.

Fatto salvo quanto sopra indicato e quanto contenuto nei quadri sinottici allegati, è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso U.F.= 0,70 e R.C. = 40% e negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

1b) Impianti a destinazione terziaria

Sugli impianti e attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento: di ristrutturazione interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.

Sugli impianti esistenti possono essere eseguiti gli ampliamenti disciplinati dai parametri di utilizzazione superficiale ed R.C. contenuti nei quadri sinottici allegati, fatta salva la possibilità, per quelli a volumetria confermata, di realizzare in eccedenza ad essa spazi per il ricovero - nella misura strettamente necessaria - di impianti tecnologici.

PESCARITO AMBITO LAVAZZA (AREA PAL)

CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'ambito produttivo Lavazza è collocato nella piattaforma industriale del Pescarito, si sviluppa su una superficie complessiva di circa 88.000 mq, di cui il 59% ricade nel Comune di Torino, il 30% nel Comune di Settimo T.se, l'11% in San Mauro T.se.

Rispetto alle preesistenze edilizie l'ambito è organizzato come di seguito descritto:

- a) nel territorio del Comune di Torino sono presenti la palazzina dell'Innovation Center, tre edifici adibiti a produzione industriale, un fabbricato sili per stoccaggio caffè crudo, un magazzino intensivo automatizzato e il reparto spedizioni;
- b) nel territorio del Comune di Settimo T.se sono presenti un fabbricato destinato ad uffici e produzione, la centrale termica a servizio del comprensorio industriale due palazzine uffici, un capannone, un'ampia tettoia e un altro edificio;
- c) nel territorio del Comune di San Mauro T.se sono presenti un edificio destinato ad uffici, un magazzino e la guardiola per il controllo ingresso mezzi pesanti.

CONSISTENZA ATTUALE DELL'AMBITO

- a) Superficie fondiaria (Sf) = 88.086 mq
- b) Superficie utile lorda della costruzione (Sul) = 80.427 mq
- c) Superficie coperta della costruzione (Sc) = 40.970 mq
- d) Superfici a verde = 9.105 mq
- e) Superfici a parcheggio = 10.157 mq

Le suddette superfici dovranno essere verificate secondo le reali consistenze edilizie autorizzate da ciascun Comune

DEFINIZIONI

La consistenza effettiva dello stabilimento è stata quantificata sulla base dei parametri di cui si riportano nel seguito le definizioni tecniche, desunte dalle indicazioni fornite in materia dalla Regione Piemonte.

Le medesime definizioni saranno adottate per individuare i parametri urbanistici ed edilizi da adottare per le future trasformazioni dello stabilimento

a. Superficie fondiaria (Sf)

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

b. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative ai "bow window", alle verande ed ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi;

Per i futuri ampliamenti dello stabilimento industriale Lavazza saranno inoltre escluse dal computo della Sul anche le tettoie esterne, purché aperte su almeno 3 lati e con destinazione d'uso non riconducibile ad attività di immagazzinaggio.

c. Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 2,00 m dal filo di fabbricazione.

Sono inoltre escluse dal computo le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche

PARAMETRI URBANISTICI

a) Superfici edificabili per i futuri sviluppi dello stabilimento

Per i propri futuri sviluppi, Lavazza disporrà di uno strumento normativo tale da consentire un incremento di Sul pari al 20% di quella già esistente e da permettere la collocazione di nuovi volumi e il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici in qualsiasi posizione dell'area industriale come risulta ad oggi definita dalla cartografia allegata, a prescindere dai confini comunali e da regolamenti delle singole amministrazioni. In base alla superficie attualmente costruita, risulterebbero pertanto ancora edificabili sul comprensorio.

$\text{SUL Esistente} \times 0,2 = 80.427,50 \text{ mq} \times 0,2 = 16.085,50 \text{ mq}$
--

In tal modo la Sul totale di tutto lo stabilimento, una volta esaurita la capacità edificatoria sarebbe pari a:

$80.427,50 \text{ mq} + 16.085,50 \text{ mq} = 96.513,00 \text{ mq}$
--

Eventuali lavori che comportassero la demolizione (previa richiesta di autorizzazione) di fabbricati già esistenti, o parti di essi, rendono disponibile la Sul rimossa per eventuali nuovi ampliamenti.

b) Possibile incremento di Superficie coperta

Il rapporto di copertura $R_c = (S_c/S_f)$ massimo adottato per l'intera estensione del comprensorio industriale Lavazza è pari a 2/3 (66%)

La R_c esistente è pari a: $40.970,15 \text{ mq}$ (superficie coperta totale) / $88.085,78 \text{ mq}$ (superficie fondiaria complessiva) = 46% circa

Nell'ipotesi attuale il massimo incremento possibile, si potrà ottenere la seguente superficie coperta complessiva:

$S_c \text{ totale massima realizzabile} = 88.085,78 \text{ mq (superficie fondiaria complessiva)} \times 2/3 = 58.723,85 \text{ mq}$

Rispetto a quanto esistente è pertanto ammissibile il seguente incremento di superficie coperta:

$58.723,85 \text{ mq (} S_c \text{ totale massima realizzabile)} - 40.970,15 \text{ mq (} S_c \text{ esistente)} = 17.753,70 \text{ mq}$
--

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

La destinazione d'uso prevalente è per attività produttive.

Le attività produttive ammissibili si articolano in:

- artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
- depositi al coperto o all'aperto.
- deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

Sono peraltro ammesse entro il limite del 25% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie non a carattere produttivo ma strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali:

- Uffici amministrativi, direzionali, laboratori ed altre funzioni gestionali
- Archivi
- Attività commerciali per la vendita al dettaglio per una superficie massima complessiva di 250 mq, esclusi magazzini ed ambienti di servizio
- Servizi di sorveglianza aziendale

- Attività di tipo residenziale, limitatamente all'alloggio del custode o all'eventuale servizio di foresteria (da installare per eventuali ospiti provenienti dall'estero), per una superficie massima complessiva di 500 mq.
- Attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- Attività artigianali di servizio;
- Attività per il commercio all'ingrosso

TIPO DI INTERVENTO

Nell'ambito Lavazza sono ammessi i tipi di intervento previsti all'art. 3 del DPR n. 380/2001.

SUPERFICI A VERDE PRIVATO:

Si intendono per "Verde privato" aree libere da qualsiasi costruzione, sistemate a prato, con presenza di alberature e arbusti;

- sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70;
- l'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a m. 1,50. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70;

In ogni intervento edilizio che comporti variazione o sostituzione della Sul è fatto obbligo di destinare alla sistemazione a verde in piena terra, con alberi di medio o alto fusto, una superficie minima pari al 10% della Sul di nuova realizzazione.

Qualora tale percentuale non possa essere raggiunta per fondate o comprovate motivazioni, si dovranno adottare soluzioni compensative consistenti nella realizzazione di facciate verdi o superfici di verde pensile, in interventi su spazi pubblici o di uso pubblico.

Tali interventi sono indirizzati alla riqualificazione dell'ambito produttivo Pescarito e saranno valutati all'interno di conferenze di servizi convocate dal Suap NET.

Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di 100 mq di verde privato, la realizzazione dello stesso può essere rimandata al prossimo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovrà pertanto essere realizzata una superficie pari a quella prescritta dalla presente normativa più tutte le superfici relative ai precedenti interventi.

Le superfici a verde privato dovranno essere progressivamente documentate su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET.

SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO

Per "parcheggio privato" si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo, soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

La costruzione di nuovi fabbricati o la ristrutturazione completa che determini la costruzione di nuovi volumi edificati in sostituzione di fabbricati esistenti, impone sempre l'obbligo di realizzare nuovi posti auto privati secondo quanto prescritto dalla normativa vigente considerando, al fine del calcolo dei volumi realizzati, per gli edifici a destinazione produttiva, un'altezza virtuale di metri 3.5.

Tali parcheggi potranno essere collocati nelle aree da sistemare a verde che, in tal caso, dovranno essere realizzati con autobloccanti di tipo "garden" o similari e adeguatamente piantumate.

Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di dieci posti auto, la realizzazione degli stessi può essere rimandata al prossimo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovranno pertanto essere realizzati parcheggi privati per la superficie prescritta dalla normativa vigente più tutte le superfici relative ai precedenti interventi.

I parcheggi auto dovranno essere progressivamente documentati su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET.

PARAMETRI URBANISTICI

Indice di fabbricazione: è ammesso l'ampliamento, mediante procedura diretta, nella misura massima pari al 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare:

- Distanza dai confini privati: mt. 6;
- Distanza dai fili stradali: mt. 6;

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

I fronti della costruzione, definiti come le proiezioni ortogonali verticali delle singole facciate (compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura).

L'altezza massima Hf per le nuove costruzioni di stabilimento dovrà essere pari a 27,50 m. Per le installazioni impiantistiche in copertura dei fabbricati e per i nuovi volumi tecnologici (quali ad esempio sili di stoccaggio) non verranno invece applicati limiti di altezza massima in quanto tali opere debbono corrispondere ad esigenze tecniche difficilmente prevedibili e comunque soggette a modifiche nel tempo.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione il filo di gronda. Non rientrano nel computo pergolati di altezza non superiore a metri 3 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,30. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3 metri.

Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.

Superfici dei locali

In nuovi locali che prevedano la presenza anche non continuativa di persone dovranno avere ciascuno superficie non inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non dovrà essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.

Aerazione ed illuminazione dei locali

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Servizio Sanitario.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

I servizi igienici posti in ambienti ove è prevista la presenza continuativa di persone devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a m. 0,90.

Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

Locali nei piani seminterrati e sotterranei

I locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza continuativa di persone, ma ad usi accessori quali autorimesse, officine, cantine, locali sgombero, depositi, archivi. In deroga a quanto sopra, i locali dei piani seminterrati e

interrati possono comunque risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti (Spresal ed Uffici Autorizzativi A.S.L.).

Scale

Le scale degli edifici non possono avere larghezza delle rampe inferiore a metri 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

Fatte salve norme prevalenti a carattere statale o regionale, le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

All'interno delle singole unità immobiliari sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili, nel qual caso deve essere realizzata idonea chiusura.

Per le scale di sicurezza si farà invece riferimento alle specifiche norme di settore.

Installazione impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come da normativa sovraordinata in materia.

Nel caso di sistemi solari, ove la copertura dell'edificio risulti ombreggiata da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio, l'intervento risulterà parzialmente o totalmente non realizzabile tecnicamente. In tali casi si dovrà comunque installare un impianto caratterizzato dalla massima potenza e rendimento possibili, compatibilmente con le superfici disponibili non ombreggiate.

Gli uffici competenti potranno comunque valutare altre soluzioni impiantistiche se opportunamente dimostrate.

Cavedi

La realizzazione di cavedi, intendendosi tali spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m. ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio e ripostigli.

Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 m., lato min. 2,50 m, sup. min. 6,00 mq.;
- altezza fino a 15,00 m., lato min. 3,00 m., sup. min. 9,00 mq.;
- altezza oltre 15,00 m., lato min. 4,00, sup. min. 16,00 mq.

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia. Essi devono comunicare, in corrispondenza del piano inferiore, con l'esterno (via o spazio privato) per mezzo di un andito di luce libera pari ad almeno mq. 6, libero di chiusure, e munito soltanto di cancellata.

Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è assolutamente vietato lo scarico di acque nere e materiale di rifiuto.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguentemente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti.

La superficie occupata dai cavedi è considerata a tutti gli effetti superficie coperta Sc.

Intercapedini e griglie di aerazione

L'intercapedine è il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare i 1,20 m.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni.

Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrate di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.

Parapetti e ringhiere

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi.

Parapetti e ringhiere devono avere altezza non inferiore a metri 1,00 e non superiore a metri 1,20 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 metri.

Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza.

Passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 metri e superiore a 6,50 metri; la distanza da un altro passo carrabile relativo al medesimo lotto fondiario non deve essere inferiore a 8,00 metri. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate.

Parcheggi per le biciclette

Gli spazi interni allo stabilimento, esternamente ai fabbricati, potranno essere destinati a deposito biciclette, anche sotto tettoie.

Come indicato in precedenza, tali costruzioni, se aperte su almeno 3 lati se non rientreranno nel conteggio della Superficie Utile Lorda della costruzione ma determineranno esclusivamente un incremento di Superficie Coperta.

In ogni caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'art. 7 della L.R. 33/1990, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore al 1% della Sul oggetto di intervento.

Percorsi pedonali coperti

L'azienda necessita di percorsi pedonali coperti per proteggere le aree esterne di stabilimento maggiormente soggette al passaggio dei propri dipendenti. Dovranno avere dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 3,00.

I percorsi pedonali coperti realizzati al piano di campagna, non rientrano nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione, ma costituiscono Superficie Coperta. Costituisce invece aumento della Superficie utile lorda della costruzione la realizzazione di passaggi sopraelevati di collegamento tra gli edifici.

Soppalchi

E' definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare $\frac{1}{2}$ della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

La realizzazione di un soppalco è in ogni caso:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

E' comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere aperta almeno per un quarto del suo perimetro. La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m.;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m.;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume. La superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda.

La parte superiore del soppalco può essere esclusivamente destinata a deposito; usi diversi possono essere consentiti se l'altezza tra pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito risulta non inferiore a m. 2,20.

Tettoie esterne per ricovero materiali deperibili

Le tettoie, se aperte su almeno 3 lati ed utilizzate esclusivamente per il ricovero di mezzi meccanici o per lo stoccaggio provvisorio di materiali ed attrezzature di produzione – purché non riconducibili ad attività di immagazzinamento – non determinano incremento di Sul ma incidono esclusivamente sulla Superficie coperta complessiva.

Teleriscaldamento

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione per qualsiasi destinazione essi siano previsti, ai sensi del D.Lgs. 192 del 19.08.2005 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” ricadenti in un raggio minore o uguale a 1000 mt dalla rete di teleriscaldamento esistente, o in coerenza con i piani di sviluppo della rete esistente, dovranno prevedere la predisposizione all'allaccio alla stessa.

Previa valutazione da parte del gestore della rete, è dovuto l'obbligo dell'allacciamento per gli interventi edilizi per i quali è previsto un impianto di produzione energetica avente potenza uguale o superiore a 150 kW. Tale obbligo non ricorre qualora la diversa soluzione energetica proposta risulti essere maggiormente performante, rispetto alla soluzione del teleriscaldamento, in ordine alle emissioni di gas ad effetto serra, calcolate mediante il sistema di valutazione SICEE approvato dalla Regione Piemonte.

QUANTIFICAZIONE E CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'istituzione di un ambito normativo unico per la proprietà Lavazza comporta la necessità di definire una diversa modalità per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo sul costo di costruzione di nuove eventuali opere edili.

Nel caso di esecuzione di opere soggette a pagamento del contributo di costruzione, in base alle definizioni di cui al vigente Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001, gli eventuali costi a carico di Lavazza saranno determinati in funzione di quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa. Parimenti dicasi per i criteri che le diverse amministrazioni comunali dovranno applicare per la ripartizione degli oneri riscossi.

ESECUZIONE DI OPERE D'INTERESSE PUBBLICO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

con il preventivo assenso da parte dello Sportello Unico per le Attività Produttive, eventuali oneri di urbanizzazione potranno essere corrisposti mediante l'esecuzione di opere di interesse pubblico nell'ambito Pescarito.

QUANTIFICAZIONE E MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

La realizzazione di nuova Sul determinerà l'obbligo da parte di Lavazza della dismissione in favore della Pubblica Amministrazione di aree per standard urbanistici in ragione del 10% dell'incremento di superficie utile lorda che si intende costruire.

Qualora non fosse possibile la cessione di superfici, si provvederà pertanto alla monetizzazione delle aree che non saranno oggetto di cessione.

Il costo della monetizzazione e la ripartizione degli standard monetizzati sarà determinato per unità di superficie nell'ambito della “*Convenzione per la pianificazione*”, ovvero secondo la metodologia adottata dalla Città di Settimo Torinese.

2. Aree da riordinare e sviluppare (M)

Tale classificazione comprende le aree a destinazione industriale, artigianale o terziaria in cui gli impianti esistenti sono generalmente obsoleti e/o inutilizzati e la dotazione infrastrutturale e degli spazi a servizi delle aree inadeguata.

In tali aree le previsioni del P.R.G. si attuano:

- con procedura diretta , nel caso di interventi di ristrutturazione dei volumi relativi ad impianti in attività che non comportino l'aumento del numero di unità locali né la cessazione delle attività in atto
- con strumenti urbanistici esecutivi (PdR) o con la istituzione di comparto ex art. 46 della l.r. 56/1977, in casi di recupero diversi da quelli ammessi con procedura diretta , finalizzati all'adeguamento delle infrastrutture e alla dotazione di servizi ed attrezzature
- con strumenti urbanistici esecutivi, nel caso di operazioni di ristrutturazione urbanistica, ivi compresa la realizzazione di nuove costruzioni in aree libere o divenute libere in seguito a demolizione.

Per detti interventi l'utilizzazione fondiaria è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati.

Il P.R.G. delimita le aree in cui in ogni caso, per interventi che eccedono la manutenzione e l'adeguamento tecnologico degli impianti in attività, è d'obbligo la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che interessino la rilocalizzazione di unità produttive in attività ove ricorrano le forme ed i contenuti di cui all'art. 53 della LR n. 56/77, sono disciplinati ai sensi del medesimo articolo.

Area Mi3

La Variante n. 13 definisce la zona Mi3 al fine di consentire il riordino del settore dell'area industriale Pirelli sita a nord dell'Autostrada Torino-Milano.

Ciò in considerazione delle mutate esigenze produttive dichiarate dalla proprietà medesima in sede di osservazione al progetto preliminare e delle previsioni della Variante 13 di formare il corridoio ecologico lungo la Bealera Nuova che in detta area scorre per un tratto significativo.

La trasformazione urbanistica della zona Mi3 è subordinata alla cessione al Comune a titolo gratuito delle aree boscate, finalizzate alla formazione del corridoio ecologico della Bealera Nuova ai sensi dell'art. 40 ter delle N.T.A. ed individuate in cartografia con apposita simbologia.

La quantità complessiva degli standard urbanistici è fissata in 113.000 mq secondo il seguente riparto:

- 48.900 mq per il parcheggio pubblico, comprendente anche l'area vincolata in cartografia ed in corso di strutturazione a parcheggio ad ipera della T.A.V;
- 82.150 mq per il corridoio ecologico della Bealera Nuova. Detta superficie concorre alla determinazione dello standard urbanistico relativo al verde competente all'insediamento industriale.

In considerazione della tipologia delle attività presenti o esercitate in passato nell'area, la cessione dell'area boscata dovrà avvenire previa conclusione dell'iter approvativo del Piano di Caratterizzazione Ambientale già presentato al Comune ed in fase di valutazione.

L'eventuale riscontro del superamento dei limiti di cui al D.M. 471/99 implicherà l'obbligo da parte della proprietà di provvedere alla bonifica del sito secondo le disposizioni del D.M. medesimo.

Il trasferimento al Comune di detto sito, scevro di eventuali materiali inquinanti, condiziona la messa in esercizio di qualunque nuova attività formata in attuazione di apposito SUE, esteso all'intera area Mi3 e disciplinato dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei Quadri sinottici.

Area Mi5 – Pirelli di via Brescia

1. E' ammessa la ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti, applicando i seguenti parametri: U.F. = 0.70 e R.C. = 50% attraverso procedura diretta.
2. È ammesso il superamento del rapporto di copertura sopra indicato alle seguenti condizioni:
 - a) venga garantito il rispetto dei seguenti parametri:
 - R.C. max sulla superficie fondiaria = 60%

- R.C. max sulla superficie territoriale = 50%
 - U.F. = 0,70 mq/mq
 - U.T. = 0,58 mq/mq
- b) venga garantito un valore di BTC, calcolato per l'area Mi5, pari a 1,06, secondo quanto definito dallo studio di Compatibilità Ambientale (ex art. 20 LR 40/98); il valore di compensazione ambientale da realizzare nell'area fondiaria dovrà essere uguale o superiore a 0,62 Mcal/mq/a, valutato in base ai parametri tabellati al successivo art.58 bis.
 - c) vengano cedute o asservite all'uso pubblico (ai sensi del comma 4, dell'art. 21 della L.R. 56/77) le aree cartograficamente individuate, finalizzate sia al soddisfacimento dello standard minimo di cui all'art. 21, punto2, della L.R. 56/77 e s.m.i, (10% della superficie fondiaria) sia alla compensazione ambientale dell'intervento ai fine del rispetto dell'indice di BTC di cui sopra; ai fini del reperimento delle aree di cui alla lettera b), sono computabili aree delle quali è prevista la cessione al Comune, oppure aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;
 - d) vengano altresì cedute le aree destinate alla viabilità pubblica o di uso pubblico necessarie alla realizzazione dello svincolo di via Brescia; tale individuazione ha carattere indicativo e potrà essere motivatamente modificata, per specifiche esigenze tecniche, in sede di approfondimento progettuale; per la viabilità di cui al presente punto c), sono utilizzabili, oltre alle aree delle quali è prevista la cessione al Comune, anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico;
 - e) le soluzioni architettoniche e di inserimento paesaggistico adottate dovranno garantire la qualità dell'intervento in considerazione della elevata visibilità del complesso industriale posto all'ingresso nord dell'area metropolitana torinese con particolare riferimento al paesaggio agrario circostante;
 - f) dovranno essere verificate le posizioni di tutte le reti infrastrutturali esistenti e previste garantendo il rispetto delle specifiche norme di legge;
 - g) dovranno essere messe a punto approfondite verifiche ambientali e modalità di tutela dall'inquinamento e dai rischi connessi alle lavorazioni;
 - h) dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute negli elaborati ed analisi di carattere geologico a corredo della Variante strutturale 18;
 - i) si demanda alla fase attuativa l'approfondimento delle analisi relative alle condizioni geologiche e idrogeologiche dei suoli con particolare riferimento ai locali interrati, nonché particolare attenzione dovrà essere posta al mantenimento dell'efficienza del sistema del reticolo idrografico secondario interessante l'ambito, avente funzioni irrigue.
 - j) l'intervento potrà essere attuato mediante ricorso a procedura diretta convenzionata.
3. L'altezza massima indicata nei quadri sinottici non si applica alle torri di lavorazione e tecnologiche.
 4. Gli interventi dovranno essere preceduti dalla presentazione di un piano industriale confrontato con le parti sociali."

3. Aree da completare (N)

Tale classificazione comprende le aree libere da costruzioni e già dotate di idonee urbanizzazioni in cui è ammessa la nuova costruzione di impianti produttivi.

In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano con intervento diretto mediante Permesso di Costruire semplice, o convenzionata ove si rendono necessarie integrazioni infrastrutturali. Gli indici di utilizzazione delle aree sono fissati nei quadri sinottici allegati.

È ammessa la formazione di unità produttive artigianali nelle aree comprese nel P.I.P. vigente e da questo destinati a piccola e media industria nei limiti parametrici indicati nei quadri riepilogativi allegati. L'adeguamento del P.I.P. alle previsioni di P.R.G. ed alle presenti norme è approvato, stante la corrispondenza degli indici di fabbricabilità tipologicamente articolati, secondo i disposti dell'art. 34 della Legge 865/71 laddove non vengano apportate modifiche al perimetro, ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Area Nt4

Abrogata con variante strutturale n. 24

4. Aree per nuovi impianti (P)

Tale classificazione comprende:

le aree pressoché in edificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato generalmente alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti o da formare e cioè:

1) Aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi vigenti:

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di primo impianto si applicano le norme e prescrizioni dello strumento esecutivo vigente che si intende qui richiamato.

Alla scadenza dello strumento urbanistico esecutivo vigente sulle aree destinate alla realizzazione di impianti produttivi che risultino inattuati si applicano le norme di cui al successivo punto 2.

È ammessa la saturazione delle parti dell'area Pi3 risultanti inedificate alla data di approvazione del presente P.R.G. mediante l'insediamento di attività a carattere terziario-direzionale come definite ai punti 2), 3) e 4) del precedente art. 28 5° comma (Impianti terziari) con esclusione della componente commerciale al dettaglio.

Rimangono inalterati fino allo scadere del periodo di efficacia del P.I.P. relativo all'area Pi3 i parametri edificatori, edilizi ed urbanistici, le dotazioni di spazi pubblici ed il regime dei suoli stabiliti dal P.I.P. medesimo, fatta salva l'eventualità di apportare modifiche all'impianto urbanistico delle superfici fondiariae previo ricorso alle procedure di legge.

Allo scadere del periodo di validità delle previsioni contenute nel P.I.P. si stabilisce che la saturazione di eventuali lotti ancora inedificati sia subordinata a S.U.E., in base ai parametri edificatori ed alle dotazioni di servizio già previste dal P.I.P. medesimo e sulla scorta delle destinazioni d'uso consentite al precedente comma.

2) Aree non comprese in strumenti urbanistici vigenti.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, in quanto prescritto negli elaborati cartografici e comunque ove il fabbisogno di infrastrutture non sia soddisfacibile all'interno dei singoli lotti e/o con opere di allacciamento ad infrastrutture esistenti.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'utilizzazione fondiaria delle aree di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4 è disciplinato dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nei quadri sinottici allegati, fatto salvo quanto disposto al precedente punto 4.1.

Si richiamano le limitazioni operative specificate alla nota n. 32 dei Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme.

5. Ampliamenti una tantum per la zone L, M, N, P

Per ogni fabbricato industriale/artigianale esistente e nelle aree ad esso asservite è comunque ammesso un ampliamento una tantum nella misura **del 30% della** SUL anche in deroga al rapporto di copertura.

I fabbricati per i quali viene richiesto l'ampliamento dovranno essere effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati alla data della presentazione dell'istanza di ampliamento.

L'effettivo utilizzo deve essere dimostrato attraverso verifiche presso la Camera di commercio relativa all'effettiva attività in essere dell'azienda e/o previo accertamento da parte degli uffici comunali competenti.

Nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari tale ampliamento è riferito all'intero fabbricato e la possibilità di utilizzo dello stesso è subordinata all'acquisizione del parere favorevole di tutti i proprietari.

CAPO 6 - DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.

Art. 31 - Obiettivi, ambito normativo, destinazione.

Nel territorio extraurbano il P.R.G. ha per obiettivo:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi morfologici ed ambientali del territorio anche per usi sociali e collettivi laddove ammesso anche in applicazione del P.T.O./Po e del Piano d'Area del Parco regionale del Po.
- la salvaguardia attiva degli elementi antropici superstiti, quali testimonianza storica e culturale.
- il sostegno della produttività agricola in coerenza con le direttive del Piano Regionale di Sviluppo e dei piani di settore (P.A.Z.).
- il consolidamento dei nuclei frazionali quali centri di servizio ai residenti e di appoggio alle funzioni ricreative ammesse nel comprensorio fluviale del fiume Po.
- la riconduzione ad un quadro pianificato delle attività extragricole insediate, e la organizzazione urbanistica delle attività non compatibili con il tessuto urbanizzato, ma compatibili con gli obiettivi generali sopra ricordati.

Per conseguire i fini suesposti le seguenti norme stabiliscono indirizzi amministrativi e prescrizioni.

Nelle aree extraurbane il Piano Regolatore Generale norma, al fine di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, produttive e dei sistemi infrastrutturali esistenti:

- 1) le destinazioni d'uso degli immobili proprie e ammesse
- 2) i requisiti di titolarità agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia
- 3) le limitazioni all'esercizio del diritto d'uso degli immobili
- 4) l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi di trasformazione edilizia
- 5) prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura.

La suddetta disciplina è stabilita per il conseguimento delle finalità del P.R.G. e, in particolare, in riferimento alle aree ambientali in cui il territorio extraurbano è distinto, e alle esigenze delle famiglie e delle attività insediate e/o insediabili.

Le aree agricole sono propriamente destinate all'attività agro-silvo-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle norme relative ai diversi sistemi ambientali.

Nel territorio extraurbano non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive di cava se non laddove previsto con riferimento alla disciplina del successivo art. 67. Le attività di cava già autorizzate a norma di legge, dovranno cessare nei termini previsti dalle relative convenzioni e porre in essere a tale data, ove non cessate precedentemente, gli impegni convenzionali assunti.

Art. 32 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extraurbano.

Nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a.1. abitazioni rurali;
- a.2. fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
 - a.2.1. costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
 - a.2.2. serre fisse per colture aziendali;
 - a.2.3. allevamenti aziendali di suini;
 - a.2.4. allevamenti aziendali di bovini ed equini;
 - a.2.5. allevamenti aziendali di capi minori;
- a.3. fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
- a.4.1. costruzioni rurali specializzate destinate: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
- a.4.2. strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- a.5. pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- b.1. abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo;
- c.1. opifici per attività di servizio all'agricoltura;
- c.2. abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in c.1.;
- c.3. pertinenze degli impianti in c.1.;
- d.1. locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane, nelle frazioni, e pubblici esercizi;
- d.2. abitazioni riservate al personale di esercizio dei locali in d.1.;
- e.1. abitazioni per residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui alle l.n. 217/83 e 730/85 ed alle l.r. 35/84 e 31/85, ivi compresi gli spazi per tende e caravans, solo se ammessi con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.;
- e.2. strutture ricettive e annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. della l. 17/5/1983 n. 217.
- e.3. strutture per attività turistico-ricettive come definite alle precitate leggi nazionali e statali ed all'art. 2 lett. c, 1' c. della l.r. n. 56/1979;
- f.1. opere di urbanizzazione primaria come definite all'art. 51 pto 1 della l.r. n. 56/77;
- f.2. opere di urbanizzazione secondaria come definite all'art. 51 pto 2 della l.r. n. 56/77;
- f.3. opere di urbanizzazione indotta come definito all'art. 51 pto 3 della l.r. 56/77.

L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopra elencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.

Art. 33 - Requisiti di titolarità agli interventi.

Per il conseguimento delle finalità del P.R.G. nel territorio extraurbano, il titolo abilitativo per gli interventi ammessi può essere conseguito dai seguenti soggetti:

- s.1. soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari;
- s.2. soggetti definiti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- s.3. proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera S.2 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- s.4. imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della l.r. 63/78 ed ai sensi dell'art. 25 lett. m) della l.r. 56/77 che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- s.5. i proprietari coltivatori diretti;
- s.6. gli Enti pubblici e di diritto pubblico e i consorzi funzionali gratuitamente operanti sul territorio;
- s.7. soggetti di cui alla lettera s.1. residenti nel Comune;
- s.8. soggetti di cui alla lettera s.1. iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali, e/o commerciali e censiti come unità locali nel Comune all'ultimo censimento generale dell'industria, dell'artigianato e del commercio (1981) o residenti nel Comune di Settimo alla data di approvazione del P.R.G.;
- s.9. soggetti classificati come impresa turistica a norma dell'art. 5 della l. 17.5.1984 n. 217;
- s.10. soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi sociali e tecnologici e dell'edilizia economica e popolare;
- s.11. le associazioni di produttori ufficialmente riconosciute ai sensi di legge.

Il requisito di titolarità agli interventi è stabilito in riferimento alle aree ambientali ed alla destinazione d'uso delle opere ed alla loro consistenza, fermo restando che chiunque ha titolo ad intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

Art. 34 - Documentazioni e condizioni di ammissibilità agli interventi.

L'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed il rilascio del titolo abilitativo, può essere subordinato:

- a) all'accettazione di condizioni apposte alle concessioni e/o autorizzazioni in base alle presenti norme, alle norme del R.E., ed a norma di legge;
- b) alla stipula di convenzioni e/o di atti di impegno unilaterali:
 - al mantenimento della destinazione d'uso, per epoche definite dalle presenti norme
 - alla coincidenza del titolo soggettivo all'intervento con il titolo di godimento, per epoche definite dalle presenti norme.

Dette condizioni sono stabilite dalle presenti norme in riferimento alla destinazione specifica degli interventi, alle aree ambientali nelle quali si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone agricole la rispondenza tra le finalità e le richieste per gli interventi edificatori può essere sottoposto a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario mediante un Programma di Intervento Aziendale contenente fra l'altro:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- c) gli elenchi e le planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
- d) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) analisi della consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e parziale;
- h) relazione sull'attività dell'azienda con l'individuazione della produzione, del patrimonio zootecnico, della P.L.V., delle quote destinate dell'autoconsumo e con l'indicazione degli investimenti in corso e programmati e delle previsioni di sviluppo.

Il P.I.A. può essere integrato dal Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi della L.r. n. 15/77, costituito dagli elementi di cui all'art. 4 ed approvato ai sensi dell'art. 23.

Il P.I.A. è approvato dal Sindaco, che può avvalersi della Commissione Agricola Zonale, anche in ottemperanza alle disposizioni in materia di inquinamento della Legge n. 319/73 e successive modificazioni.

La compilazione del P.I.A. non è richiesto nel caso di interventi su impianti esistenti anche riguardanti la ristrutturazione e l'ampliamento delle residenze rurali in essi comprese.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative.

L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

L'Amministrazione predisporrà un apposito stampato per la compilazione del P.I.A. onde consentire la migliore istruttoria delle istanze presentate che, fatte salva diverse disposizioni previste dalla presente normativa, dovrà riguardare gli interventi di nuove edificazioni, sia per quanto riguarda la residenza che i fabbricati di servizio.

Si richiamano i disposti di cui ai commi 7 e seguenti dell'art. 25 della L.r. 56/77.

Art. 35 - Parametri urbanistici e loro applicazione.

Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a:

1. Costruzioni di nuove abitazioni
 - 1.1. Abitazioni rurali
 - 1.2. Abitazioni per residenza civile permanente
2. Recupero di abitazioni esistenti
 - 2.1. Abitazioni rurali
 - 2.2. Abitazioni per residenza civile permanente
3. Costruzione di attrezzature per l'allevamento
 - 3.1. Allevamenti aziendali
 - 3.2. Allevamenti industriali intensivi
4. Recupero di attrezzature esistenti per l'allevamento
 - 4.1. Allevamenti aziendali
 - 4.2. Allevamenti industriali intensivi
5. Costruzione di fabbricati rurali di servizio
6. Recupero dei fabbricati rurali di servizio
7. Costruzione di serre fisse
8. Costruzioni rurali specializzate
 - 8.1. Edifici rurali specializzati al servizio dell'azienda singola
 - 8.2. Edifici idem c.s. al servizio di aziende associate o non connessi ad aziende agricole residenti nel Comune
9. Recupero di edifici per le destinazioni in 8.
10. Formazione di pozzi e laghi per uso irriguo
11. Formazione di vasche e laghi di accumulo di liquami
12. Costruzione di opifici per l'agricoltura
13. Recupero di fabbricati per opifici
14. Nuove unità commerciali
15. Recupero di locali per unità commerciali
16. Strutture ricettive e servizi turistici
17. Opere di urbanizzazione.

1. Costruzione di nuove abitazioni.

Nelle zone agricole, fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare.

Per costruzioni di nuove abitazioni si intende:

- 1.a) la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione abitativa;
- 1.b) la ristrutturazione totale di edifici preesistenti;

1.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1, art. 32)

A. Densità fondiaria.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse:
mc. 0,06 x mc.
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc. 0,05 x mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0,03 x mq.
- d) terreni a seminativo o a prato permanente:
mc. 0,02 x mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno:
mc. 0,01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo pastorali:
mc. 0,001 x mq. per abitante non superiori a 500 mc. per ogni azienda;
- g) allevamenti aziendali:
mc. 0,19 per le ore lavorative annue.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 1.500 mc.

B. Copertura.

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto rapporto di appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

C. Limitazioni.

c.1) Ai fini dell'applicazione dell'indice di cui al pto g) della prec. lett. a) (allevamenti aziendali) valgono i seguenti parametri:

capi	ore lavorative annue
vacche	75
altri bovini	30
suini sotto l'anno	8
suini sopra l'anno	16
ovini e caprini sotto l'anno	8
ovini e caprini sopra l'anno	15

c.2) Ai fini della definizione del volume edificabile. Si richiamano i disposti di cui ai commi 15 e seguenti dell'art. 25 della l.r. 56/77.

c.3) L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo in affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione l'istanza di Permesso di Costruire .

Il rilascio della Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto al punto precedente, dall'assenso del/dei proprietari dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi. Per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione anche degli appezzamenti ricadenti in aree di tutela e salvaguardia ambientale quali la fascia di preparato e quelle contigue costituenti il sistema del parco fluviale.

c.4) In ogni caso il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5, s6 dell'art. 33.

1.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazione b.1 art.32)

La costruzione di nuove abitazioni per residenza civile permanente non è ammessa nel territorio agricolo.

1.3. ABITAZIONI RISERVATE AL PERSONALE DI CUSTODIA DI OIFICI PER ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA (destinazione c.2 art. 32)

A. Densità fondiaria.

B. Copertura.

30% riferita alle superfici edificate in complesso ed asservite all'impianto

C. Limitazioni.

c.1) è ammessa una unità abitativa per impianto per non più di 200 mq. di S.U.L.

c.2) non è ammesso il frazionamento immobiliare e l'uso dell'abitazione non connesso con le esigenze di custodia costituisce modifica della destinazione d'uso

1.4. ABITAZIONI RISERVATE AL PERSONALE DI ESERCIZIO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI AL MINUTO E DI PUBBLICI ESERCIZI (destinazione d.2 art. 32)

- A. Densità fondiaria
- B. Copertura.
- C. Limitazioni.

come alla lettera c) del precedente punto 1.3.

- D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s6, s8, s10 del precedente art.33

2. Interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti.

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni esistenti si intende:

- 2.A. l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione parziale di unità immobiliari già destinate all'abitazione
- 2.B. l'ampliamento della superficie utile abitabile in misura non superiore al 50% della superficie utile preesistente, comportante o non comportante grossatura della sagoma dell'edificio.

2.1. ABITAZIONI RURALI (destinazione a.1 art. 32)

- A. Densità fondiaria: -
- B. Copertura: -
- C. Limitazioni: -
- D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 dell'art. 33.

2.2. ABITAZIONI PER RESIDENZA CIVILE PERMANENTE (destinazione b.1 art. 32).

- A. Densità fondiaria: -
- B. Copertura: -
- C. Limitazioni.

- c.1) il titolo abilitativo ai soggetti di cui alla lett. s 7/8 dell'art. 33 è rilasciata previo impegno unilaterale del richiedente a stabilirvi la propria abituale dimora per almeno 5 anni, da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare.
- c.2) interventi di cui alla lett. a) punto 4 del precedente art. 24 con eccezione per la lett. l., intendendosi che l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge ove risultassero inferiori avanti l'intervento, non costituisce incremento di volume.

- D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s7, s8 ed s4, del precedente art.33

- E. Disciplina specifica.

Per l'immobile identificato al catasto terreni al foglio 48 mappale 428 è ammessa la chiusura del portico esistente ad uso residenziale, fatto salvo il rispetto delle distanze dai confini, delle confrontanze e dei diritti di terzi"

2.3. ABITAZIONI PER RESIDENZA TEMPORANEA DI NATURA AGROTURISTICA O TURISTICO-RICETTIVA (destinazione e.1, e.2, e.3 art. 32)

- A. Densità fondiaria: -
- B. Copertura: -
- C. Limitazioni.

- c.1) i titoli abilitativi sono rilasciati previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni;
- c.2) la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.

3. Nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali

Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:

- 3.a) La realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e delle infrastrutture relative
- 3.b) la sostituzione edilizia di edifici esistenti
- 3.c) l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 50% della S.U. esistente

3.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5. art. 32).

È considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

3.1.1. SUINI

Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:

- a) carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 10 UBA);
- b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva):
 - 1) allevamenti a ciclo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia;
 - 2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/ha;
 - 3) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/ha
- c) distanze:
 - 1) dai confini: m. 15
 - 2) dalla residenza del conduttore: m. 20
 - 3) da altre residenze isolate: m. 100
 - 4) dai nuclei frazionali: m. 200
 - 5) dall' area urbana: m. 1000
 - 6) da insediamenti non residenziali: m. 100

3.1.2. BOVINI - EQUINI.

Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini, verificato il grado di autoapprovvigionamento, valgono i seguenti parametri:

- a) il carico animale massimo: q.li 40/ha (pari a 7 UBA);
- b) la superficie utile di stalla va computata:
 - 1. stalla a stabulazione fissa: superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha.
 - 2. stalla a stabulazione libera su cuccette: superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;
 - 3. stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento
 - 4. stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.
- c) distanze:
 - 1. dai confini: m. 10
 - 2. dalla residenza conduttore e da terzi: m. 20
 - 3. dai nuclei frazionali: m. 100
 - 4. dall'area urbana: m. 200
 - 5. dagli insediamenti non residenziali: m. 100
- d) Limitazioni:
per l'allevamento dei sanati valgono le distanze fissate al precedente punto 3.1.1.

3.1.3. CAPI MINORI (OVINI E CAPRINI, ECC.)

Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:

- A. S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile
- B. distanza: si applicano quelle previste al punto 3.1.2.
- C. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'art. 33.

3.1.4. ALTRE SPECIE ANIMALI (destinazione a2 art. 32).

- 1. Subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)

2. non subordinati all'autoapprovvigionamento e richiedenti attrezzature elementari anche destinati all'addestramento.
3. non subordinati all'autoapprovvigionamento (cani, gatti, nutrie, ecc.), richiedenti impianti fissi destinati all'allevamento, addestramento e pensionamento, anche esercitati singolarmente;
4. allevamenti diversi (quali lombrichicoltura, apicoltura, elicicoltura, ecc.).

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura:

- 50% nel caso delle voliere per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili
- 50% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max. di 1000 mq. di sup. utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. ed S.U. le eventuali attrezzature scoperte.

C. Limitazioni.

c.1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per la custodia:

- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 1
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 2
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 3
- non ammessa per gli allevamenti in 4

c.2) distanze:

- dal perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzande:
 - mt. 100 per gli allevamenti in 1;
 - mt. 150 per le attività in 3 subordinatamente alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontestanti gli insediamenti aggregati o sparsi;
 - mt. 50 per gli allevamenti in 4;
- dagli insediamenti sparsi o dalle case isolate più vicine:
 - mt. 50 per gli allevamenti in 1;
 - mt. 100 per le attività in 3 fatta salva l'esecuzione obbligatoria di opere frangisuono;
 - mt. 50 per gli allevamenti in 4.

c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di Permesso di Costruire.

c.4) ammessi solo nelle aree produttive indifferenziate o intercluse

D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5 e quelli in s8 nel caso degli allevamenti di cui ai punti 3 e 4.

3.2. ALLEVAMENTI INDUSTRIALI INTENSIVI (destinazione a.3 art.32)

A. Densità fondiaria:

mc. 0,19 per le ore lavorative annue (v. pto 1.1., lett. g del sottopunto a) e lett. c1).

B. Copertura:

25% relativo ai soli fabbricati per l'allevamento zootecnico

C. Limitazioni:

c.1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di mq. 200 di S.U.L. per ciascun impianto, ed in pari misura la realizzazione di uffici.

c.2) sono ammessi:

- se l'azienda risulta dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabulati secondo quanto disposto al successivo art. 36.
- in caso diverso, in quanto dotati di impianti di depurazione propri o consortili aventi idonee caratteristiche, di cui al citato art. 36.

c.3) dovranno distare dalle aree più vicine a destinazione residenziale, ivi compresi i nuclei frazionali ed il sistema ambientale del parco fluviale, nonché le aree di servizio pubblico o di interesse collettivo, di:

- mt. 1000 per gli allevamenti avicoli
- mt. 500 per gli allevamenti suinicoli, di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti
- mt. 250 per gli allevamenti di bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilati

- c.4) sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo, assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione al rilascio del titolo abilitativo.
la realizzazione di impianti per allevamenti suinicoli e di sanati comporta la istituzione di una fascia di rispetto radiale per le abitazioni di qualunque natura di almeno mt. 100, con la sola eccezione delle abitazioni annesse agli impianti e di eventuali altri fabbricati della stessa azienda. Per gli impianti relativi ad allevamenti avicoli tale fascia viene elevata a mt. 500.
Tale limitazione, accettata dai proprietari delle aree interessate, costituisce atto di vincolo da registrare nei registri della proprietà immobiliare.
- c.5) è richiesto l'atto di impegno di cui al punto c.4. del precedente paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto Permesso di Costruire .
- c.6) gli allevamenti industriali intensivi sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive indifferenziate.
- c.7) in tutti i casi di destinazione a3) dell'art. 32 come sopra definiti è condizione preliminare al rilascio del Permesso di Costruire lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate dall'allevamento, ivi comprese le aree di spandimento ai fini della tutela degli inquinamenti delle acque di falda e quanto disposto al successivo art. 36.

D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5

4. Recupero igienico-funzionale di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali

Per interventi di recupero igienico-funzionale di attrezzature esistenti si intende:

- 4.a. l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, da destinare al ricovero di animali
- 4.b. l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività di allevamento
- 4.c. l'ampliamento di impianti esistenti in misura non superiore al 50% delle superfici utili esistenti

4.1. ALLEVAMENTI AZIENDALI (destinazioni a.2.3., a.2.4., a.2.5 art. 32)

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura.

25% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. nell'ambito delle superfici edificate in complesso

C. Limitazioni.

come ai punti 3.1.1., 3.1.2. e 3.1.3. per i rispettivi allevamenti.

D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 33.

4.2. ALLEVAMENTI INDUSTRIALI INTENSIVI (destinazioni a3 art. 32)

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura.

30% solo per interventi di ampliamento riferito alla S.F. comprensivo di tutte le superfici edificate.

C. Limitazioni.

c.1) in generale come c1, c2, c5, c6 del paragrafo 3.2.

c.2) come c3, c4 del paragrafo 3.2. solo per interventi in 4c.

D. Titolarità.

I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5.

5. Nuova costruzione di fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art. 32).

Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- 5.a. la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;

- 5.b. la sostituzione edilizia di fabbricati esistenti in misura superiore al 50% delle S.U. preesistenti.
- 5.c. l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 30%
- A. Densità fondiaria: -
- B. Copertura:
35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate
- C. Limitazioni.
c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione di tipo a2 dell'art. 32.
- D. Titolarità.
- soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5;
- soggetti di cui alle lett. s6 ed s7 per la realizzazione di manufatti ad esclusivo uso di ricovero per attrezzi e piccole macchine agricole in misura:
a) non superiore a 12 mq. di S.U.L., per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie uguale o superiore a 1500 mq.
Detti manufatti avranno copertura in cotto a 1 o 2 falde, murature perimetrali intonacate e altezza in gronda non superiore a m. 2,5, e saranno ammessi esclusivamente nelle aree agricole intercluse dall'assetto degli insediamenti.

6. Recupero funzionale dei fabbricati rurali di servizio (destinazione a2.1 art. 32).

Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio s'intende:

- 6.a. la esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- 6.b. la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;
- 6.c. l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- 6.d. l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 30%.
- A. Densità fondiaria: -
- B. Copertura:
35% per gli interventi di ampliamento, riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate
- C. Limitazioni:
c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione a2 dell'art. 32.
- D. Titolarità.
I soggetti di cui alle lettere s1, s2, s3, s4, s5, s6, s9, s10 dell'art. 33.

7. Costruzione e manutenzione di serre fisse (destinazione a.2.2.)

- B. Copertura:
60% dell'area asservita
- C. Limitazioni:
c.1) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica
- D. Titolarità.
Tutti i soggetti di cui all'art. 33.

8. Nuove costruzioni rurali specializzate.

Per nuova costruzione di edifici rurali specializzati destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

- 8.a. la costruzione ex novo di edifici di destinazione a.4.1., a.4.2;
- 8.b. l'acquisizione alle destinazioni a.4.1., a.4.2. dell'art. 32 di manufatti preesistenti diversamente destinati per oltre mq. 200 di S.U.L. compresi gli interventi integrativi comportanti o non comportanti opere edilizie.

8.1. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DELL'AZIENDA SINGOLA (destinazione a4.1 art. 32)

- A. Densità fondiaria.
U.F.: 1,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito
- B. Copertura.
25% riferito alle superfici edificate in complesso
- C. Limitazioni.
 - c.1) tali impianti sono ammessi unicamente nelle aree agricole produttive.
 - c.2) i titoli abilitativi sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o ove se ne preveda l'adeguamento contestuale alle opere relative all'insediamento
 - c.3) è richiesto l'atto di impegno di cui al pto c4 del paragrafo 1.1. riferito al mantenimento della destinazione specifica
- D. Titolarità.
I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4, s5 dell'articolo 33, residenti nel Comune

8.2. EDIFICI RURALI SPECIALIZZATI AL SERVIZIO DI AZIENDE ASSOCIATE O NON CONNESSI AD AZIENDE AGRICOLE RESIDENTI NEL COMUNE (destinazione a4.2 art. 32)

- A. tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive indifferenziate
- B. Titolarità: s2, s3, s4, s5, s8 ed s11
- C. Parametri: R.C. = 1/3; U.F. = 0,75 mq/mq sul fondo direttamente asservito.
- D. Limitazioni:
 - d.1) gli impianti dovranno avere ubicazione tale da essere direttamente collegati alle direttrici di grande comunicazione intercomunale mediante viabilità di sezione non inferiore a m. 8;
 - d.2) gli impianti dovranno avere caratteristiche rigorosamente non inquinanti ed essere dotati di impianti di depurazione a norma di legge.

9. Recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate (destinazioni a4.1., a4.2)

Per recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate si intende:

- 9.a. l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici già destinati
- 9.b. la sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici preesistenti
- 9.c. l'ampliamento della S.U. esistente fino al raggiungimento, nel complesso e per la destinazione specifica, di una superficie utile non superiore a mq. 200.
- A. Densità fondiaria:
U.F. = 1 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 9.b)
- B. Copertura:
25% riferita alle superfici in complesso, ed unicamente per gli interventi in 9b e 9c)
- C. Limitazioni:
come c1, c2, c3 del paragrafo 8.1
- D. Titolarità.
I soggetti di cui alle lettere s2, s3, s4 s8 ed s11 dell'art. 33.

10. Formazione di pozzi e laghi per uso irriguo e per la regimazione dei bacini idrici (destinazione a5 art. 32)

(Abrogato dalla L.R. 20/2009) Per i laghi di uso irriguo e di regimazione dei bacini idrici il titolo abilitativo è condizionato alla presentazione di studio idrogeologico che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrogeologico del territorio del bacino.

- A. Titolarità.
I soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5, s6, s10 del precedente art. 33.

11. Formazione di vasche e lagoni di accumulo di liquami (destinazione a5 art. 32).

Vasche e lagoni evono essere idoneamente impermeabilizzati e distare dalle abitazioni esistenti almeno mt. 100. Tale distanza può essere ridotta fino ad un minimo di 25 m per l'ammodernamento di impianti esistenti già ubicati a distanza inferiore a 100 m rispetto alle

abitazioni esistenti. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dall'USL.

A. Titolarità.

I soggetti di cui alle lett. s2, s3, s4, s5, s6, s10 del precedente art. 33.

12. Nuova costruzione di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1 art. 32).

Sono attività di servizio all'agricoltura:

- attività fino a 5 addetti censite all'ultimo censimento generale dell'industria artigianato e commercio

(1981) ai rami 0. Agricoltura, caccia e pesca

461. Segagione e preparazione del legno

611. Commercio all'ingrosso di materie prime agricole

612. Commercio all'ingrosso di combustibili

613. Commercio all'ingrosso di legname

limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste dirette.

Per nuova costruzione di opifici per attività di servizio si intende:

13.a. la costruzione ex novo di edifici non classificabili quali pertinenze di impianti esistenti di destinazione c1 (art. 32)

13.b. l'acquisizione della destinazione c1 di edifici esistenti a diversa destinazione, comportante o meno opere edilizie

13.c. l'ampliamento di opifici esistenti in misura superiore al 100% della S.U. esistente.

A. Densità fondiaria.

1 mq/mq

B. Copertura: 30%

C. Limitazioni.

c1) tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole produttive indifferenziate

c2) si applicano le limitazioni c1, c2, c3 di cui al successivo paragrafo 13.

D. Titolarità.

I soggetti di cui al successivo paragrafo 13.

13. Recupero di opifici per attività di servizio all'agricoltura (destinazione c1)

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 12.

Per recupero di opifici per attività di servizio si intende:

13.a. l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione parziale di edifici, attrezzature ed impianti già destinati

13.b. la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dell'opificio esistente alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitarie nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio

13.c. l'ampliamento di opifici esistenti in misura inferiore o uguale al 100% della S.U. esistente.

A. Densità fondiaria.

B. Copertura:

30% calcolato sul complesso delle costruzioni

C. Limitazioni.

c.1) Il Permesso di Costruire è rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. Il Permesso di Costruire è dato dal Sindaco previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale dell'attività interessata con l'attività agricola.

c.2) non ammesso l'ampliamento di cui al pto 13.c) nelle aree di ambito fluviale ed in quelle comprese nel preparco delle sponde del Po.

c.3) è ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 200 mq. di S.U. per ciascun impianto, nei limiti di cui al pto 13 c)

D. Titolarità.

I soggetti alla lettera s8, singolarmente o unitamente ai soggetti in s1, insieme sottoscrittori l'impegno alla precedente lett. c1.

14. Nuova costruzione di locali per l'esercizio di attività commerciali connesse con l'agricoltura, o di servizio alle famiglie residenti nelle aree extraurbane e pubblici esercizi (destinazione d1 art. 32)

- 14.1. Sono attività commerciali connesse con l'agricoltura:
attività fino a 5 addetti, censite all'ultimo censimento generale dell'industria, artigianato e commercio (1981) alla classe 6, rami 611, 614.6 e, limitatamente alle materie prime agricole e a macchine e materiali per l'agricoltura, ai rami 631 e 634.
- 14.2. Sono attività commerciali di servizio alle famiglie
attività di commercio al minuto fino a 3 addetti, censite all'ultimo censimento generale dell'industria, artigianato e commercio (1981) alla classe 641, 642, 643, 652, 653.
- 14.3. Sono pubblici esercizi quelli censiti all'ultimo censimento generale dell'industria, artigianato e commercio (1981) ai rami 661, 662.

Per nuova costruzione di locali per l'esercizio di tali attività si intende:

- 14.a. la costruzione ex novo di edifici di destinazione d.1.
- 14.b. l'acquisizione alla destinazione d.1 di edifici esistenti adibiti ad altra destinazione, comportanti o meno opere edilizie
- 14.c. l'ampliamento di esercizi esistenti, in misura superiore al 50% della S.U. esistente

A. Densità fondiaria: 1 mq/mq

B. Copertura: 50%

C. Limitazioni:

- c.1) interventi in 14a e 14c non ammessi nelle aree di ambito fluviale.
- c.2) interventi in 14b per attività ai punti 14.2 e 14.3 sono ammessi nei limiti di superficie previsti dal piano ex L. 426/1971 e l. 524/1974.
- c.3) si applicano le limitazioni ai punti c2/3 del precedente paragrafo 13.
- c.4) la formazione di pubblici esercizi per la ristorazione e/o la foresteria volti a preminente uso di stabilimenti ed aree produttive esistenti, come individuate al succ. art. 39 punto 1° u.c., sono limitati ad una fascia parallela al perimetro delle aree industriali di ampiezza non superiore a mt. 200. Detti esercizi dovranno avere accessibilità da viabilità esistente di sezione non inferiore a mt. 6 e nel caso di grandi direttrici di comunicazione dovranno essere ad esse collegati mediante viabilità derivata già esistente alla data di adozione delle presenti norme. In ogni caso detti impianti non potranno avere dimensione superficiale superiore a 400 mq. di S.U.L. complessiva per il servizio di ristorazione né più di 9 camere (max. 400 mq.) per il servizio di foresteria. Ristorante e foresteria dovranno essere realizzati in unica struttura edilizia. Non è ammessa la formazione della struttura ricettiva (foresteria) in assenza del servizio di ristorazione.

D. Titolarità.

I soggetti di cui al precedente paragrafo 13.

15. Recupero di locali per l'esercizio delle attività di cui al precedente paragrafo 14 (destinazione d1 art. 32)

Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 13

Per recupero di locali si intende:

- 16.a) l'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di edifici, attrezzature ed impianti già destinati
- 16.b) la realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dei locali alle normative di tutela della incolumità, dell'ambiente ed igienico-sanitarie, nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili per la funzionalità dell'edificio.
- 16.c) l'ampliamento di edifici esistenti in misura inferiore o uguale al 50% della S.U. esistente. Sono comunque ammessi, anche se eccedenti a tale limite, 25 mq. di S.U. in ampliamento.

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura:

50% calcolato sul complesso degli edifici limitatamente al caso di interventi in 15.c)

C. Limitazioni:

- c.1) il recupero è consentito in quanto gli esercizi siano compatibili con i limiti previsti nei piani ex l. 426/1971, e l. 524/1974.

D. Titolarità.

I soggetti di cui al precedente paragrafo 14.

16. Strutture ricettive e annessi servizi turistici (destinazione e2, e3 art. 32)

Sono le strutture definite:

16.1) all'art. 6 della l. 217/1983, art. 2 lett. c), l.r. 35/84.

16.2) all'art. 2 della l. 56/1979, nonché quelle definite alle successive leggi nazionale 730/85 e regionale 31/85.

Nelle aree extraurbane, esterne alle zone di cui alla lett. C del successivo art. 38, non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, fatto salvo quanto disposto all'art. 40 lett. B punto 1 sub a) ed agli artt. 35 punto 14 c4 e 39 punto 1 lett. A u.c., ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:

16.a) la ristrutturazione parziale di edifici esistenti per il recupero della destinazione e2, e3

16.b) l'ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo

A. Densità fondiaria: -

B. Copertura:

25% comprensiva del complesso degli edifici

C. I titoli abilitativi sono rilasciati previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica, per un periodo non inferiore a 20 anni.

D. Titolarità.

I soggetti in s3, s4, s6, s9, s10 del precedente art. 33.

17. Opere di urbanizzazione (destinazioni f1, f2, f3 art. 32)

A. Densità fondiaria: -

B. Rapporto di copertura: -

C. Limitazioni:

D. Titolarità.

I soggetti in s6 del precedente art. 33, nonché s8 nei limiti e per le finalità ammesse al successivo art. 39 punto 1 lett. A u.c..

Art. 36 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici

Il rilascio delle concessioni relative agli allevamenti di bovini, equini, suini e capi minori è subordinata alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni e alternativamente di adeguati impianti di depurazione delle deiezioni stesse.

Ai fini dello spandimento per utilizzazione agronomica delle deiezioni, la superficie necessaria al completo smaltimento delle deiezioni stesse andrà computata per i terreni impegnati da allevamenti intensivi dal P.R.G.C. sulla base dei seguenti parametri individuati per le diverse tipologie di allevamento.

carichi spandibili in q/ha per Terreni

	suini	bovini(+)	bovini altri

Terreni di collina con pendenza superiore al 5%	20	40	25
Terreni di pianura	40	40	40

(+) = con produzione di letame tradizionale.

Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma, potranno essere computati anche terreni di terzi non aggravati da carichi di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale. Tuttavia per lo spandimento di deiezioni fluide e semifluide potranno essere computati a tal fine solo i terreni di terzi posti a distanza non superiore a mt. 2000 dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali. Nel caso di depurazione, che deve essere prevista sempre qualora vengano superati i valori su nominati, essa dovrà essere realizzata mediante impianti atti a garantire la emissione di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla legge 10/5/1976 n. 319.

Art. 37 - Coefficienti di conversione

La conversione in capi adulti (UBA) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte i cui fabbisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggere (UF) di 1650 Kcal.

Per ciascuna specie e categoria di coefficienti di conversione sono:

vacche	1,00
vitelli scalostrati	0,10
vitelli fino a 6 mesi	0,25
vitelli con più di 1 anno	
macello	0,70
allevamento	0,60
vitelli con più di 2 anni	
macello	0,90
allevamento	0,75
tori e torelli	0,70
verri	0,40
scrofe	0,50
lattonzoli	0,27
magroni	0,20
suini da ingrasso	0,30
ovini e caprini	0,10
equini	0,75
polli da carne	0,007
galline ovaiole	0,017
altri volatili e conigli	0,030

CAPO 7 - TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PRODUTTIVA DEL TERRITORIO AGRICOLO.

Art. 38 - Definizione delle aree ambientali

Nel territorio extraurbano e nelle aree di cornice dell'abitato il P.R.G. individua anche in applicazione della disciplina cartografica e normativa del Progetto Territoriale Operativo: Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po (detto PTO/PO) e del Piano d'area del Parco Regionale del Po anche denominato Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po ed in appresso detto PdA/PO. le seguenti aree ambientali ed il sistema di luoghi deputati alla fruizione sociale e collettiva del paesaggio agrario. La Variante n.4 del P.R.G. riporta il tracciamento delle fasce A, B e C del PSFF (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali). Data l'approssimazione cartografica della Tav. n.1 della Variante n. 4, elaborata alla scala 1:25000 rimane stabilito che la delimitazione esatta e cogente di dette fasce è quella riportata negli elaborati cartografici del PSFF medesimo.

- A. Aree agricole produttive
 - 1. indifferenziate
 - 2. intercluse nel sistema insediativo.
- B. Aree ambientali soggette alla disciplina del PTO/Po e del PdA/Po
 - 1. Zone N di prevalente interesse naturalistico
 - 2. Zone A di prevalente interesse agricolo
 - 3. Zone U urbanizzate
 - 4. Zone R annucleamenti rurali
- C. Aree riservate alla fruizione turistico-ricreativa del territorio.
 - 1. Ricettive integrate
 - 2. Ricreative specializzate
 - 3. Sportive specializzate.

Per ciascuna area ambientale le presenti norme stabiliscono gli indirizzi volti alla tutela ed al ripristino dei profili ambientali attraverso la conservazione e miglioramento delle attività produttive agricole, la delimitazione di ambiti naturalistici, la riabilitazione delle aree destrutturate da opere di cava e compromesse in parte da impieghi di discarica.

Il PRG come modificato ed integrato dalla Variante n.4 riporta in cartografia (vedi Tav. 1) e nelle presenti norme la delimitazione ed i dispositivi del PSFF ciò limitatamente all'ambito di operatività diretta del PTO/PO ed in base ai criteri enunciati all'art.21 del citato PSFF.

Indipendentemente dalle indicazioni grafiche delle tavole di Piano, si intendono vigenti le delimitazioni delle "fasce di pertinenza fluviali", nell'ambito del "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" di cui alla L.R. 28/90 e 65/95, che, all'interno del P.T.O., ha assunto valenza di Piano d'Area ai sensi della L.R. 12/90.

Art. 39 - Aree agricole produttive.

1. Aree agricole produttive indifferenziate (a.p.i.)

A. Indirizzi

Gli interventi dovranno tendere:

- al potenziamento ed all'ammodernamento degli edifici, impianti ed attrezzature di aziende agricole esistenti
- alla creazione di nuovi centri aziendali solo in quanto compatibili con la migliore utilizzazione agronomica del territorio agricolo
- alla conservazione, al potenziamento o alla nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprasuolo e del sottosuolo.

A tali fini sono consentite tutte le opere tendenti a migliorare i livelli di produttività agricola del suolo quali:

- conversioni colturali
- opere di sistemazione del suolo per l'ottimizzazione agro-forestale
- opere di viabilità rurale ed infrastrutture connesse
- opere di miglioramento e ripristino della rete irrigua ed infrastrutture connesse
- opere di drenaggio ed accumulo di riserve d'acqua quali laghi e cisterne.

È altresì ammessa la formazione di opere infrastrutturali previste all'art. 35 punto 17, con speciale attinenza ai parcheggi, e di pubblici esercizi previsti all'art. 35 punti 14 e 16, con speciale attinenza alla ristorazione ed alla foresteria, nelle fasce agricole contermini agli stabilimenti ed aree industriali esistenti ove il grado di compromissione degli insediamenti non ne consente l'autonoma realizzazione. All'uopo si richiama quanto disposto al predetto art. 35 punti 14, 16 e 17.

B. Prescrizioni

Nuovi centri aziendali sono ammessi solo in quanto tali da garantire almeno 287 giornate lavorative.

La limitazione suddetta non si applica nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.r. n. 15/77 e 63/78.

Alla definizione dell'area colturale di cui alle tab. A e B della legge 15/77 concorrono tutti gli appezzamenti in proprietà o in affitto documentati dal concessionario ai sensi della lett. c3 del precedente art. 35, 1c pto 1.1.

Gli interventi di conservazione ed ampliamento di edifici esistenti non destinati alla conduzione delle attività agricole sono disciplinati al successivo art. 56.

2. Aree agricole produttive intercluse nel sistema insediativo (a.i.a)

Riguardano i fondi anche di dimensioni ragguardevoli che risultano essere stati inglobati da processo di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio, ovvero compresi tra il margine dell'abitato ed il complesso di vincoli istituito dal P.R.G. per la formazione del parco fluviale.

Tali aree presentano pertanto limitazioni sotto il profilo dello sviluppo delle attività agricole insediabili oltre ai presidi rurali (cascine) già esistenti.

Sotto il profilo delle caratteristiche agronomiche e d'uso non differiscono da quelle disciplinate al precedente punto salvo che per le limitazioni sopra descritte e per i vincoli di arretramento vincoli imposti a partire dai margini insediativi.

Per quanto sopra esposto la formazione di nuovi centri aziendali è ammessa subordinatamente alla dimostrazione attraverso P.S.A. delle relative caratteristiche e potenzialità produttive, con esclusione tassativa di allevamenti intensivi di qualunque tipo ed aziendali di sanati e di suini eccedenti l'autoconsumo. Non ammessi gli allevamenti di avicunicoli.

Fatte salve le limitazioni e le condizioni suddette si richiamano in quanto applicabili le norme di cui al precedente punto 1.

Nelle aree a.i.a. è ammessa la costituzione di orti urbani e per essi manufatti non superiori ai 5 mq di S.U.L., per non più di un manufatto per fondo coltivato avente superficie inferiore a 1500 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati totalmente in legno, con copertura ad una falda e altezza massima al colmo di 3 m e alla gronda 2,40 m. Per i fondi di dimensioni superiori a 1500 mq si applica quanto previsto al precedente art. 35 p.to 5.

In dette aree il Comune può attrezzare appositi fondi, previa loro acquisizione senza ricorso a procedure di carattere espropriativo, da assegnare in uso convenzionato, ai sensi dell'art. 25 lett. n) della L.R. 56/77, ai privati che ne fanno richiesta.

Gli orti urbani possono essere attivati da privati purché sia assicurata l'accessibilità mediante la trama delle strade veicolari e pedonali esistenti.

3. Aree agricole di salvaguardia (As)

Sono porzioni di territorio agricolo limitrofe agli insediamenti industriali individuate con sigla As a cui il Piano assegna la funzione di zona filtro di protezione come indicato all'art.51 punto 3 lett. u) (opere di urbanizzazione indotta) della l.r. 56/77.

Esse sono inedificabili e vengono destinate alla formazione di macchie e/o corridoi boscati costituiti da specie domestiche di tipo planiziale.

4. Area agricola produttiva indifferenziata Speciale (a.p.i.s):

Area a.p.i.s.1

Area ricompresa nell'ambito Ha45a e Ha45b.

Nell'area a sud della zona "Ha45" identificata con la sigla "a.p.i.s.", si ammette il trasferimento dell'attività vivaistica consentendo la realizzazione di strutture a sostegno di tale attività per un massimo di 250 mq di SUL.

Area a.p.i.s.2

E' ammessa la formazione di attività di allevamento, custodia e addestramento di piccoli animali da affezione da realizzarsi su una superficie pari a 8.000 mq. Per l'area in oggetto dovranno essere rispettati i seguenti parametri: R.C.: 50%.

La realizzazione dei box per il ricovero degli animali è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- presentazione di specifica relazione idrogeologica volta a definire le condizioni d'intervento per la realizzazione in sicurezza delle strutture ammesse;
- sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose, a persone e animali comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18, comma 7 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Area a.p.i.s.3

All'area di via Milano, fronteggiante il cimitero in prossimità dell'intersezione con corso Piemonte, si riconosce la destinazione in atto per attività a carattere florovivaistico. Tale attività è ammessa tanto negli spazi aperti, quanto all'interno dei fabbricati esistenti legittimamente realizzati. In virtù del comodato in essere tra la Città e la proprietà quest'ultima dovrà cedere definitivamente a titolo gratuito al Comune la porzione oggetto di tale comodato necessaria alla realizzazione della viabilità e delle infrastrutture di servizio al cimitero come cartograficamente individuate.

Area a.p.i.s.4

E' ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione delle superfici utili lorde esistenti e legittimamente autorizzate se orientata alla formazione di fabbricati aventi massimo due piani, con tipologia in linea, perpendicolari alla viabilità principale. I materiali ed i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni

esterne non devono presentare muri controterra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti
L'intervento è subordinato all'acquisizione del parere della Commissione locale per il Paesaggio.

Area a.p.i.s.5

Per il complesso di fabbricati costituito dal mulino, dall'edificio civile ad esso collegato e dal frontistante basso fabbricato si riconosce la destinazione ricettiva-ristorativa mediante interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione fisico-funzionale del mulino esistente e dei suoi macchinari, per i quali se ne stabilisce la conservazione, in quanto memoria storica dell'identità agraria del territorio. L'intervento previa acquisizione del parere della Commissione locale per il Paesaggio è subordinato a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla disciplina dell'utilizzo del mulino per fini di interesse collettivo a carattere didattico storico documentale.

5. Area agricola produttiva interclusa nel sistema insediativo speciale (a.i.a.s)

Area a.i.a.s.1

Si prevede la realizzazione di un intervento per la formazione di un sistema di orti per la produzione agricola non finalizzata alla vendita, subordinato alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato, nel quale dovrà essere definito il progetto complessivo dell'area e la cessione gratuita delle aree a spazio pubblico, a verde e per la nuova viabilità di progetto. Tale progetto dovrà definire:

- la ripartizione dei lotti;
- il posizionamento delle strutture di ricovero attrezzi, ammesse nella misura massima di 5 mq ciascuna, indipendentemente dalla dimensione del lotto pertinenziale;
- l'uniformità delle caratteristiche tipologiche delle suddette strutture e dei materiali impiegati, quali legno con tetto ad una falda con h max 3.00 al colmo;
- l'approvvigionamento idrico.

È fatto obbligo di prevedere l'accesso all'area dalla nuova viabilità in progetto dal momento in cui la stessa verrà realizzata, nelle more della realizzazione l'accesso all'area è subordinato alla verifica ed al rispetto delle eventuali servitù di passaggio in vigore.

Area a.i.a.s.2

Nel settore territoriale di Moglia si riconosce una struttura fondiaria che sotto il profilo prettamente agricolo non è identificabile secondo forme di produzione estensiva come originariamente definite. A tale ambito si riconosce la categoria a.i.a.s. che tra le funzioni agricole ammette anche quelle orticole.

In quest'ultimo caso, laddove attualmente sussistano diverse proprietà afferenti lo stesso fondo, il frazionamento dello stesso comporta la necessità di produrre un piano di coordinamento esteso all'intero mappale catastale al fine di definire le unità di coltivazione, intese quali unità minime componenti.

Per l'eventuale realizzazione di strutture di sussidio all'attività agricola/orticola si fa espresso riferimento a quanto stabilito per le aree a.i.a. al 5° comma del precedente punto 2.

Art. 40 - Aree di ambito fluviale

Il PRG in base alle prescrizioni normative del P.T.O. ed al PdA approvati dalla Regione Piemonte individua le seguenti zone normative:

1. ZONE N di prevalente interesse naturalistico

1.1. Norma Generale

Nelle zone N, oltre alle prescrizioni direttamente fissate per le aree protette dalla L.R. 28/90 ed alle ulteriori norme regolamentari eventualmente fissate dall'Ente di Gestione delle aree protette, valgono le seguenti ulteriori specificazioni:

- a) le zone N sono inedificabili. Esse vengono riconosciute come aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico e naturalistico ai sensi dell'art. 13 comma 7 lett. a) della L.R. 56/77;
- b) gli edifici esistenti possono essere esclusivamente oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo di cui all'art. 13 comma 3 lettere a, b, c della L.R. 56/77 con eccezione per quelli adibiti ad usi sussidiari alla pesca amatoriale ed al tempo libero, essi possono essere oggetto di ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile lorda, solo se finalizzati al miglioramento igienico-sanitario.
- c) gli interventi di cui alla precedente lettera b) devono ottemperare quanto previsto dall'art.16 delle norme di attuazione del PSFF.

Per le caratteristiche costruttive degli interventi si richiamano i criteri operativi fissati dal successivo punto 4, zone R, sottopunto 2.8, seconda alinea

Il Piano indirizza la trasformazione delle aree coltivate, attraverso gli strumenti di politica settoriale, nel senso di una più elevata naturalità. Le zone N, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 12/90, godono della condizione di Priorità e Privilegio per gli incentivi finalizzati ad aumentare la naturalità delle aree coltivate con le seguenti misure:

- a) misure volte ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG CEE 2078/92 alla lettera D;
- b) misure volte a trasformare aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento agli orientamenti indicati nei Documenti Comunitari di accompagnamento alla Politica Agricola Comunitaria, e operativamente al REG CEE 2078/92 alla lettera G.

1.2. Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U)

Zona normativa 188/N2.

È una zona di integrazione fra aree naturali ed agrarie, con elementi naturali sufficientemente estesi che consentono la permanenza di biocenosi diversificate, suscettibili di sviluppare, con la riduzione delle coltivazioni intensive e la riqualificazione degli elementi naturali, il valore naturalistico.

Nella zona 188/N2 si riconoscono i seguenti principali modelli d'utilizzazione delle risorse (U):

- U1 usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;
- U2 attività per il tempo libero:
 - U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto se ed in quanto previste dall'Ente di Gestione del Piano
- U3 attività agro-forestali:
 - U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;
 - U3.2 agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno
 - U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali

Zona normativa 185/N3.

È una zona di potenziale interesse naturalistico, caratterizzata dalla forte incidenza di fattori limitanti (specchi d'acqua in esiti di cave), ma suscettibili, col recupero ambientale e la valorizzazione degli elementi naturali presenti, di sviluppare un discreto valore naturalistico.

Nella zona 185/N3 si riconoscono i medesimi modelli di utilizzazione (usi) dianzi descritti per la zona 188/N2.

Zona normativa 197/N3.

Il PRG individua nell'ambito della zona 197N3 due aree distintamente disciplinate:

- area compresa nello Schema grafico n.7. per la quale valgono gli interventi disciplinati al successivo punto 5 del presente articolo.
- area esterna allo Schema grafico n.7 nella quale si riconoscono i seguenti modelli d'utilizzazione delle risorse (U):

U3 attività agro-forestali;

U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;

U3.2 agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno;

U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali.

In zona 197N3 è esclusa la formazione di orti urbani, quelli esistenti vanno rimossi in quanto in contrasto con le caratteristiche ambientali di zona e con quelle progettuali dello Schema grafico n.7.

1.3. Modalità di intervento (M)

Ai fini dell'attuazione degli usi ed attività elencate ai precedenti punti U delle zone normative N2 ed N3 si individuano le seguenti modalità di intervento:

per l'uso U1:

MO: gestione naturalistica, interventi conservativi o di ripristino e rinaturalizzazione;

MO.1: senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;

MO.2: con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e rinaturalizzazione, anche di aree agricole la cui gestione rimanga affidata ai conduttori;

per l'uso U2.1:

M1: interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo:

M1.3: gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale;

M2: sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, escavazioni:

M2.1: formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi.

M3: interventi infrastrutturali:

antropici M3.1: manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopeditoni o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo;

M4.1: recupero edilizio di insediamenti rurali, di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali; rinnovi ed adeguamenti di "baracche" fluviali;

per l'uso U3.1:

M1: interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo

M1.2: gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale dell'agricoltura, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le tecniche colturali adottate, da definirsi con disciplinari convenzionati con la Regione Piemonte ed eventualmente assistiti da contributo pubblico;

M1.3: (v. testo della voce al punto U2.1)

per l'uso U3.2: interventi M1.2 e M1.3 sopra descritti

per l'uso U3.3:

M1: interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo

M1.1: gestione dei terreni, agricoli e forestali, in termini di tecniche agricole convenzionali con ciò intendendo quelle che non ricadono nelle definizioni M1.2 e M1.3; interventi M1.2 e M1.3 sopra descritti

M3: interventi infrastrutturali

M3.1: intervento definito alla precedente voce M.2.1 limitatamente alla manutenzione dei percorsi esistenti

Nelle zone normative N3 è altresì ammesso per gli usi di tipo U1 la modalità di intervento M1.3.

1.4. Condizioni di intervento (C)

Gli interventi disciplinati alla lettera U2.1 secondo le modalità di cui ai punti M2.1; M3.1; M4.1 nonché quelli della lett. U3.3 secondo le modalità M1.1 ed M3.1^{°*} sono subordinati (v. condizione C2) al preventivo studio e verifica di compatibilità ambientale così come definito all'art. 4.2., 4° comma delle N.d.A. del PTO/PO. Tutti gli altri usi sono consentiti (condizione C1).

2. ZONE A di prevalente interesse agricolo.

2.1. Norma generale

1. Nelle zone di tipo A individuate dal PTO/PO, oltre alle prescrizioni fissate alla L.R. 28/90, per le aree ricadenti all'interno del Sistema delle aree protette, vale la disciplina definita all'art. 39 delle NdA del PRG vigente limitatamente agli interventi disciplinati ai punti 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5, 6, 9, 10 per i soli pozzi, 11, 16, 17 dell'art. 35 delle medesime NdA, nonché quella stabilita dai Piani di settore per l'agricoltura, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni che seguono, ferme restando le prescrizioni esplicitamente indicate in appresso.
2. Tutte le zone A delimitate dal PTO/PO sono considerate come zone sensibili dal punto di vista ambientale ai sensi delle disposizioni comunitarie, ed ai fini e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 2.5 delle N.d.A. del PTO/PO. Si richiama altresì la applicazione del 3° comma del medesimo articolo (uso delle risorse territoriali).

2.2. Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U).

Zona normativa 189.A2.

È un'area di tipo agricolo-produttivo contenente annucleamenti di originario impianto rurale a strutturazione diffusa che il PTO/PO individua quali nodi di riferimento della strutturazione storica del territorio. In essa sono compresi altresì insediamenti isolati di tipo produttivo industriale e/o artigianale nonché per la residenza civile.

L'area 189.A2 è esterna alla fascia di pertinenza fluviale (FPF) ma comprende in parte la delimitazione del parco regionale inoltre una porzione limitata ed inedificata dell'area prossima ai confini comunali con Brandizzo ricade nella fascia B del PSFF.

In rapporto alle anzidette caratteristiche si individua la seguente disciplina di intervento:

A) Interventi edilizi a fini agricoli ed agroturistici

Gli interventi devono assicurare il rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni progetto che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- b) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza
- c) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, né alterare le trame particellari dei reticoli idrogeologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- d) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a), b), c) devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto, che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- e) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e, solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- f) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive;
- g) le nuove costruzioni a fini agricoli e agrituristici, debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:
 - altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda, con un numero max. di piani fuori terra pari a 2
 - i materiali ed i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti ed alla articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.
- h) gli interventi di cui alla precedente lettera g) relativi alla porzione di area 189A2, compresa all'interno della fascia B del PSFF, devono ottemperare le prescrizioni di cui all'art.16 del PSFF medesimo.

B) Residenza civile.

Non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali.

Le residenze esistenti, anche non connesse con l'attività agricola, sono considerate compatibili, ne sono consentiti il recupero e la ristrutturazione, con ampliamenti da operare all'interno dei lotti, senza ulteriore consumo di suoli agricoli nella misura del 20% della volumetria esistente riferita al volume principale, con esclusione delle eventuali infrastrutture agricole.

C) Attività produttive esistenti.

Il P.R.G. come modificato ed integrato dalla Variante n° 4 in adeguamento al PTO/PO perimetra in cartografia con riferimento alla nomenclatura del PRG medesimo gli insediamenti produttivi industriali e/o artigianali che vengono confermati nella zona normativa 189 A2, poiché rispondenti alle caratteristiche di compatibilità definite al punto 6 dell'art. 2.5 delle N.d.A. del PTO/PO.

In particolare:

- c.1) per l'area Pi9 del vigente P.R.G. viene fatta salva la convenzione stipulata con rogito notaio Minardi del 13-2-1995, repertorio 50294/7157 e successiva variante (D.G.C. 760 del 31/10/1997)

- c.2) nelle aree Li6 ed Li43 definita dalla variante n. 4 di adeguamento al PTO/PO sono ammessi interventi definiti all'art. 13 lett. a, b, c e d) della l.r. 56/77 nonché minimi ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario nei limiti comunque non superiori al 10% del SUL preesistente
- c.3) l'attività in atto nell'area Li5 è confermata subordinatamente alla comprovata dimostrazione del rispetto degli eventuali prelievi idrici sia in falda che dai corsi d'acqua superficiali nonché del rispetto dei prelievi e delle emissioni di acque di lavorazione attinte o smaltite dai corpi idrici e/o dalle falde.

La sostituzione di attività produttive nei fabbricati di cui alle lett. c1) e c2) nonché l'eventuale adeguamento di quelli in c3) sono subordinati al rispetto delle condizioni di ammissibilità di attività produttive in zona A2 previste all'art. 2.5 punto 6 delle NdA del PTO/PO.

Le previsioni del P.E.C. Pi9 relative a fabbricati, aree ed impianti che risultassero inattuate alla scadenza del PEC medesimo, sono assoggettate alla seguente disciplina:

- a) le aree fondiarie libere vengono destinate a verde privato di rispetto ambientale, esse sono a tutti gli effetti inedificabili né possono essere realizzate superfici impermeabili;
- b) le infrastrutture di rete e di sopra e sottosuolo possono essere completate solo in quanto funzionali agli edifici esistenti ed al loro allacciamento alle reti generali;
- c) gli spazi pubblici devono essere destinati a verde pubblico, fatti salvi gli adempimenti di legge in ordine alla formazione dei parcheggi

D) Fabbricati rurali in disuso.

I fabbricati rurali compresi nella zona A2 ed esterni agli annucleamenti rurali (disciplinati nelle zone normative di tipo R) che risultano abbandonati alla data di adozione delle presenti norme di adeguamento del PRG al PTO/PO e non utili ai fini agricoli possono essere recuperati per usi residenziali, agroturistici o turistico-ricettivi mediante esclusive opere di conservazione edilizia come definite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 senza possibilità di addizioni volumetriche, ma con il recupero di tutte le sagome edilizie esistenti.

E) Attrezzature sportive e ricreative esistenti.

Sono confermati gli impianti esistenti recentemente realizzati in attuazione della disciplina di PRG nella zona VV8. È consentita la copertura temporanea a carattere stagionale dei campi da gioco esistenti se inseriti all'interno di una fitta cornice arborea costituita da specie domestiche ad alto fusto (con esclusione delle conifere) avente funzione di mascheramento rispetto alle visuali panoramiche.

Nell'area VV7 perimetrata dal PRG vigente è consentita la formazione di un maneggio, comprendente gli stalli per i cavalli in misura non superiore a 250 mq, subordinatamente alla creazione, mediante progetto unitario esteso all'intera zona e subordinato all'applicazione dell'art. 49 della l.r. 56/77, di parcheggio alberato con sesto di impianto non inferiore a mt. 5-6x5-6. Superficie trattata con materiali drenanti ed estensione non inferiore a mq. 5000.

F) Reti ed attrezzature tecnologiche.

Gli impianti esistenti individuati in cartografia sono confermati.

Nella zona 189 A2 si riconoscono i seguenti principali modelli di utilizzazione delle risorse (U):

U1 usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;

U2 attività per il tempo libero:

U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto se ed in quanto previste dall'Ente di Gestione del Piano

U3 attività agro-forestali:

U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;

U3.2 agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno

U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali

U4. attività ed usi urbani ed abitativi:

U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi;

U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse;

U5. attività produttive e di servizio:

U5.7: infrastrutturazioni del territorio.

Zona normativa 200 A2

È un'area di tipo agricolo produttivo a carattere estensivo con presenza marginale lungo il confine comunale di San Mauro di unità produttive ed abitazioni isolate.

L'area in oggetto è sostanzialmente esterna alla fascia di pertinenza fluviale (FPF) ma è in parte compresa all'interno della perimetrazione del parco regionale.

In rapporto alle anzidette caratteristiche si individua la seguente disciplina del territorio:

1) Parco urbano.

Riguarda la porzione di area 200 A2 individuata dal PRG per i fini di cui all'art. 22 della l.r. 56/77 (vedi art. 16, lettera c) delle N.d.A. di PRG, come modificata ed integrata dalla Variante n° 4 con apposita simbologia (W=aree da strutturare a parco) il cui confine orientale (verso Po) viene fatto coincidere con la delimitazione dello "Schema Grafico n.7" del PTO/PO.

Tale destinazione coerente con la modalità d'uso della risorsa U2.1 più sotto elencata costituisce elemento rafforzativo in sede locale delle previsioni contenute nel predetto "schema grafico n.7".

2) Residenza civile

Si richiama quanto stabilito per la zona 189 A2 al punto 2.

3) Interventi edilizi a fini agricoli ed agroturistici

Non è consentita la realizzazione di nuovi centri aziendali.

Per i fabbricati rurali esistenti si richiama quanto stabilito dalle NdA del PRG vigente all'art. 35 punto 2 per le abitazioni rurali, punto 4.1 per l'allevamento animale e punto 6 per i fabbricati rurali di servizio. Quanto detto nel rispetto delle modalità di intervento formali, compositive e di impiego dei materiali previste al punto 1 delle norme regolanti l'area 189 A2.

4) Attività produttive esistenti.

4.1. per l'area denominata Le 20 del vigente P.R.G. risultante già ampliata nella adiacente zona Ne4 all'epoca di adozione delle presenti norme si confermano le previsioni del medesimo per le zone di tipo Le.

4.2. si conferma l'attività esistente in Li12 del PRG vigente limitando gli interventi alle lett. a), b) e c) del'art. 13 della l.r. 56/77.

Le attività in 4.1. e 4.2. sono confermate in quanto ritenute compatibili con i requisiti richiesti al punto 6 dell'art. 2.5. delle N.d.A. del PTO/PO, ogni altra attività essendo esclusa se non previa verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 2.5 punto 6 delle N.d.A. PTO/PO.

Nella zona 200 A2 si riconoscono i seguenti principali modelli di utilizzazione delle risorse (U):

U1 usi ed attività naturalistiche: conservazione e gestione naturalistica, contemplazione, osservazione scientifica, escursionismo, bird-watching, ricreazione in forme ed intensità

limitate, con esclusione di ogni mezzo motorizzato e non richiedenti particolari infrastrutture d'accesso o d'uso, gestione naturalistica del patrimonio faunistico e forestale;

U2 attività per il tempo libero:

U2.1 attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto se ed in quanto previste e/o ammesse dall'Ente di Gestione del Piano

U3 attività agro-forestali:

U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;

U3.2 agricoltura in aree intercluse, non integrata in corpi aziendali comprese pioppicoltura e arboricoltura da legno

U3.3 agricoltura integrata in corpi aziendali

U4. attività ed usi urbani ed abitativi:

U4.1 residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi;

U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse;

Per l'area di cui al precedente punto 1 (Parco Urbano) gli usi ammessi sono limitati alle voci U1 e U2.

U5.7. Trasporto e infrastrutturazione del territorio

2.3. Modalità di intervento (M)

Ai fini dell'attuazione degli usi ed attività elencate ai precedenti punti U delle zone normative 189 A2 e 200 A2 si individuano le seguenti modalità d'intervento

per l'uso U1:

MO: gestione naturalistica, interventi conservativi o di ripristino e rinaturalizzazione;

MO.1: senza consistenti modificazioni dello stato dei luoghi;

MO2: con modificazioni anche sensibili dello stato dei luoghi e per la loro rinaturalizzazione, se ed in quanto compatibili con gli obiettivi e prescrizioni del P.S.F.F.

Per l'uso U2.1:

M1.3: gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale;

M2: sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, escavazioni:

M2.1: formazione di parchi urbani, aree attrezzate per il gioco e lo sport, rimodellazioni spondali per fini idraulici o fruitivi senza consistenti modificazioni dello stato e dei caratteri dei luoghi.

M3: interventi infrastrutturali:

M3.1: manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopeditoni o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo;

M4: interventi edilizi ed urbanistici:

M4.1: recupero edilizio di insediamenti rurali, di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali;

per l'uso U3.1:

M1: interventi agroforestali, sistemazione agricola del suolo:

M1.1: gestione dei terreni, agricoli e forestali, in termini di tecniche agricole convenzionali con ciò intendendo quelle che non ricadono nelle successive definizioni M1.2 e M1.3;

M1.2: gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale dell'agricoltura, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le tecniche colturali adottate, da definirsi con disciplinari convenzionati con la Regione Piemonte ed eventualmente assistiti da contributo pubblico.

M1.3: vedi voce descritta in U2.1

per l'uso U3.2:

voci: 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 3.1 descritte nel presente punto 2.3

per l'uso U3.3:

M1.3: gestione di terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale

M1.4: miglioramenti fondiari, quali ricomposizione fondiaria, bonifiche, impianti irrigui ed altri assimilabili che comportino modifiche dello stato dei luoghi

M3.1: manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopeditoni o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo.

per l'uso U4.1:

voce M4.1 descritta in U2.1

M4.2: completamenti e ristrutturazioni di singoli edifici, anche rurali, ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edifici e funzionali delle preesistenze;

per l'uso U4.2:

voce M4.1 descritta in U2.1

per l'uso U5.7:

M2.2: arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica;

M3.2: costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale;

M3.4: costruzione di elettrodotti od altre reti tecnologiche ed opere connesse se miranti a mitigare l'impatto ambientale di quelle esistenti

Nelle porzioni di area 200 A2 ricadenti nella FPF si esclude la modalità di intervento M1.4.

Nella porzione di area 200 A2 destinata a parco urbano (W) le modalità di intervento sono limitate alle voci M0.1, M0.2, M1.3, M2.1, M3.1, M4.1.

2.4. Condizioni di intervento

Gli interventi disciplinati alla lettera U2.1 secondo le modalità di cui ai punti M2.1, M4.1 e alla lettera U3.3. secondo le modalità di cui al punto M3.5 sono subordinati (condizione C2) al preventivo studio e verifica di compatibilità ambientale così come definito all'art. 4.2, 4° comma delle N.d.A. del PTO/PO.

Gli interventi disciplinati alla lettera U5.7 secondo le modalità di cui ai punti M2.2, M3.4, M3.5 sono subordinati (condizione C4) all'inserimento preventivo in piani settoriali con lo studio di verifica di compatibilità ambientale prima richiamato, gli interventi disciplinati alla stessa lettera secondo la modalità M3.2 sono individuati nello Schema Grafico n°7.

3. ZONE U, Urbanizzate

3.1. Individuazione

Si distinguono due tipi di insediamento:

U2: Riguarda una porzione limitata del tessuto sfrangiato della periferia del Comune di San Mauro che ricade nel territorio di Settimo ed è costituita (201 U2) da un filare di villette e da un fabbricato residenziale di impianto rurale servite dalla viabilità di San Mauro.

U3: È una zona destinata ai grandi impianti tecnologici specializzati di rilievo territoriale nella fattispecie riguardante la zona di espansione del Depuratore Po/Sangone i cui impianti esistenti sono compresi nel territorio del comune di Castiglione.

3.2. Finalità del PTO

- a) eliminare o mitigare gli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi e in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità della fascia fluviale;
- b) evitare o contenere gli sviluppi infrastrutturali, in particolare viabilistici, che possono generare flussi di traffico o altri effetti indotti negativi per la tutela delle risorse e dell'immagine, in particolare negli accessi e ai bordi delle aree a maggiore concentrazione;
- c) rispetto del disegno della strutturazione storica del territorio, evitando alterazioni nei sistemi di accesso, negli spazi di relazione e di fruibilità, fatte salve le innovazioni proposte dal Piano;
- d) evitare attività potenzialmente inquinanti, in modo tale da ridurre i danni ed i rischi per le risorse della fascia fluviale, in particolare per le aree e gli elementi che il Piano riconosce di interesse storico-culturale e paesistico, o come sede di attestamento dei circuiti di fruizione;
- e) particolari attenzioni dovranno essere rivolte alle condizioni dei bordi, con la disciplina delle recinzioni e delle aree a verde privato e con la previsione di cinture di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario o naturale circostante;
- f) nelle zone U3, qualsiasi intervento che ecceda il recupero e la manutenzione degli impianti esistenti deve essere inserito in un progetto unitario specificamente orientato alla riduzione degli impatti ambientali e percettivi. Esso dovrà in ogni caso prevedere consistenti fasce di vegetazione ai bordi e, in particolare per gli impianti di depurazione, aree libere per favorire la ulteriore fitodepurazione degli scarichi tramite bacini di lagunaggio o ulteriori canali non artificiali.

3.3. Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U)

Alla luce delle finalità sopra esposte si individuano le seguenti disposizioni:

Zona 201 U2

Il PRG, come modificato ed integrato dalla Variante n° 4 in adeguamento alla normativa del PTO/PO, disciplina l'insediamento esistente con le norme relative alle zone di tipo Da contenute all'art. 24 lett. a del vigente PRG con esclusione delle lettere i) ed l) e dei punti 5 e 6; l'ampliamento di cui al punto 4f è limitato al 20% della SUL. L'eventuale realizzazione di box auto ammessi in applicazione **della lettera f1) dello stesso articolo 24** è subordinata alla costituzione di filare alberato disposto lungo la viabilità di accesso.

Nell'area 201 U2 si riconosce il seguente modello di utilizzazione delle risorse (U):

U4.2 residenze permanenti ed attività artigianali esistenti coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse.

U3.2 agricoltura in aree intercluse

Zona 193 U3

L'area è identificata dal PTO/PO come zona destinata a grandi impianti tecnologici (depuratore Po-Sangone) tali da determinare importanti interferenze con l'ecosistema fluviale.

In una porzione minima di detta area sono altresì ubicate, in prossimità del ponte per Castiglione ed in adiacenza ad insediamenti produttivi di quel Comune, residenze ed attività produttive.

Nell'area sono pertanto ammessi:

- a) L'attuazione del programma di completamento del depuratore Po-Sangone
- b) in difetto di attuazione totale o parziale di detto programma la formazione nelle aree libere di aree boscate in funzione protettiva sotto il profilo ecologico dell'impianto esistente e del territorio. In tal caso le specie consentite sono solo quelle proprie del sistema paesistico planiziale (querco-carpinetum con alneti e saliceti)
- c) la conservazione dei fabbricati esistenti e degli usi in atto, residenziale e produttivo, anche mediante le opere di recupero disciplinate dal PSFF.

Nell'area 193 U3 si riconoscono i seguenti principali modelli di utilizzazione delle risorse:

U3. attività agro-forestali:

U3.1 selvicoltura in bosco ceduo od alto fusto;

U4.2 residenze permanenti ad attività artigianali accertate alla data di adozione della Variante n.4

U5. attività produttive e di servizio:

U5.5. grandi impianti tecnologici e produttivi di rilievo speciale ed appositamente indicati

3.4. Modalità di intervento

Ai fini dell'attuazione degli usi e delle attività elencate alle precedenti zone normative U2 e U3 si individuano le seguenti modalità di intervento:

per l'uso U4.2:

M3: interventi infrastrutturali:

M3.1 manutenzioni, restauri, completamenti della viabilità esistente, costruzione di percorsi ciclopeditoni o equestri e strade ed aree di sosta non pavimentate ad uso agroforestale o ricreativo;

M3.2: costruzione di strade urbane e parcheggi di rilievo locale;

M4: interventi edilizi ed urbanistici:

M4.1: recupero edilizio di singoli edifici ed impianti senza sensibili modificazioni della trama edilizia e viaria, della consistenza edilizia, dell'assetto funzionale e dei caratteri storici, culturali ed ambientali.

per l'uso U3.1:

M1.3: gestione dei terreni, agricoli e forestali, finalizzata a ridurre l'impatto ambientale e valorizzare il paesaggio e la cultura agraria, attraverso un ventaglio di scelte che riguardano le modalità di occupazione del suolo: forestazione, naturalizzazione, introduzione di colture di interesse storico ed ambientale.

M2: sistemazioni del suolo ed opere di riassetto idrogeologico, escavazioni:

M2.2: arginature, difese spondali, traverse ed altri interventi di sistemazione idraulica.

per l'uso U5.5:

M3.4: costruzione di reti tecnologiche ed opere connesse;

M3.5: costruzione di impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti, di scarichi idrici di qualsiasi tipo, ecc.

3.5. Condizioni di intervento

Gli interventi di completamento del depuratore Po/Sangone sono subordinati all'inserimento in piani di settore ed al relativo studio di verifica di compatibilità ambientale (condizione C4).

4. ZONE R - Annucleamenti rurali

1. Individuazione

I PTO/PO con riferimento alle delimitazioni fissate dal PRG identifica gli annucleamenti rurali "R" quali nodi della strutturazione storica del territorio. Tali nuclei, anche se alterati o anche se non più esclusivamente connessi con la conduzione agricola dei fondi, sono tutelati dal Piano quali testimonianze documentali e quali componenti significative del paesaggio agrario.

I nuclei in argomento sono tutti ubicati all'esterno della FPF, ma Gerbido grande e parte di Perodi sono compresi nell'area del Parco Regionale.

Gli edifici esistenti di originario impianto rurale non presentano specificati valori storico-artistici da tutelare a norma dell'art. 24 punto 1 della l.r. 56/77. Hanno invece valore storico-documentario di riferimento l'impianto tipologico urbanistico ed edilizio delle cascine (prevalentemente in linea) e la trama viaria. Ha valore storico-documentario il complesso religioso della frazione Gerbido grande.

2. Norme specifiche di zona

Alla luce di quanto previsto all'art. 3.7.2. comma 7 delle N.d.A. del PTO/PO e del PdA, richiamato il successivo art. 41bis, si stabiliscono le seguenti norme:

- 2.1. Le destinazioni ammesse nelle zone normative di tipo R definite dal PTO/Po e/o dal PdA sono agricole, residenziali, per attività ricettive e per il tempo libero se ed in quanto esistenti, nonché per i servizi pubblici e privati.
- 2.2. La delimitazione delle aree R individuata dal PTO/Po e/o dal PdA è definita dal PRG vigente come modificato ed integrato dalla Variante n°4 in rapporto alle aree di tipo Da, ER ed HR individuate in cartografia in quanto costituenti completamento dell'edificato in aree marginali e/o intercluse.
- 2.3. La zona normativa Hra4 del PRG vigente si intende soppressa in quanto non dotata delle predette caratteristiche e potenzialmente in contrasto con la riconoscibilità sul piano percettivo del complesso religioso e collettivo del nucleo della frazione Gerbido Grande.
- 2.4. La trasformazione della zona normativa Hra6 è disciplinata dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici che modificano ed integrano i corrispondenti valori riportati nei Quadri Sinottici del PRG.

- oo.uu.1	588
- oo.uu.2	518
- s. fond.	3444
- s. terr.	4550
- i.f.	0.6
- i.t.	0.45
- volume	2045
- abit.	17
- standard	30.47

L'impianto urbanistico dell'insediamento dovrà avere le caratteristiche dell'edificazione con tipologia lineare disposta normalmente alla viabilità principale.
- 2.5. Per l'attuazione degli interventi di conservazione edilizia e di completamento in aree Hr si richiamano le norme contenute all'art. 41 bis delle N.d.A. di PRG come modificato ed integrato dalla Variante n. 4
- 2.6. Le aree di rispetto ambientale a verde privato circostanti alle zone Da, ER ed HR individuate nella cartografia tav. 4 della Variante n. 4 con apposita simbologia si intendono inedificabili a tutti gli effetti e per qualunque uso.
- 2.7. Fatto salvo quanto in appresso stabilito in applicazione dei criteri compositivi e progettuali definiti dalla normativa del PTO/PO si richiamano con effetto vincolante per la progettazione delle aree Hr il rispetto delle caratteristiche formali ed ambientali definite dall'u.c. dell'art. 41 bis delle N.d.A. di PRG.
- 2.8. Le nuove costruzioni a fini residenziali, agricoli o agroturistici, debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:
 - altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe, o in assenza, a 7 metri dalla linea di gronda;
 - i materiali ed i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura (omogenei rispetto a quelli storico-locali e con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto): le sistemazioni esterne non devono presentare muri controterra di altezza superiore a metri 1,5 né superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, né piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.
- 2.9. Nel caso di nuove costruzioni non è consentito realizzare piani in tutto o in parte interrati

Nelle aree di tipo HRa, per ogni unità immobiliare prevista dal S.U.E. è consentita la realizzazione di box, depositi dell'abitazione, nonché la formazione di tettoie aperte, porticati, etc. in eccedenza al rapporto di copertura indicato nei quadri sinottici. Il rapporto di copertura di tutti i fabbricati consistenti sul lotto non può eccedere il 40%.

Date le caratteristiche tipologiche degli insediamenti rurali sono ammesse esclusivamente tipologie costruttive a corte o in linea.

- Le concessioni comportanti nuovo carico insediativo sono subordinate alle prescrizioni contenute nella "Relazione geologica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 14, 1° comma, punto 2, lettera b, della L.R. 56/77 e s.m.i. e secondo i criteri della Circ. n° 7/LAP dell'8.5.1996. Le indicazioni contenute nell'indagine costituiscono elementi atti a definire gli eventuali ulteriori condizionamenti al rilascio delle concessioni stesse.
- Per le aree ricomprese nella fascia C del P.S.F.F. dovrà essere predisposto, ai sensi della legge 225/92 il Piano di Protezione Civile.

5. Schema grafico N°7

Lo Schema grafico n. 7 viene suddiviso in ambiti operativi di intervento individuati nella Tav. n° 2.2 della Variante n. 4 distintamente caratterizzati e disciplinati:

7.1 Fascia spondale compresa tra i confini di San Mauro, il Po ed il rio Gorei.

Con riferimento alle indicazioni cartografiche sono previsti i seguenti interventi:

- 1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti (Magistrato del Po);
- 2) rinaturalizzazione boschiva degli spazi aperti con vegetazione arborea propria del sistema paesistico planiziale di tipo naturalistico o formale (parco);
- 3) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
- 4) conservazione dei lidi ove esistenti;
- 5) formazione di percorsi campestri pedonali, ciclabili ed equestri (questi ultimi in sede separata dai primi);
- 6) rimodellazione dei laghi di cava in termini di disegno, profilatura e pendenza secondo gli andamenti suggeriti - in linea di indirizzo - dallo schema grafico n° 7;
- 7) realizzazione in fascia B di piccole attrezzature di servizio, tipologicamente assimilabili alle "baracche fluviali", per attività di tempo libero, legate all'uso degli specchi d'acqua e per deposito barche e canoe. Si richiama l'applicazione dell'art. 3.11 delle norme di attuazione del PTO/PO in ordine alla dimensione (non superiore a 20mq) al numero (non superiore a 5) ed alle caratteristiche costruttive delle "baracche fluviali";
- 8) Formazione di n. 1 approdo per piccole imbarcazioni turistiche (pali e piccoli pontili in legno);

7.2 Ambito della Mezza Luna.

Sono previsti id. c.s. i seguenti interventi:

- 1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti (Magistrato del Po);
- 3) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
- 9) formazione di un parco didattico (della flora e della fauna) con impianto formale inclusi i percorsi di esclusivo carattere ciclopodonal e/o equestre: viali, sentieri, aiole, ecc., arredo funzionale (panchine, cestini, tabelloni informativi, ecc.) con ammesse limitate modellazioni del suolo;
- 10) attrezzature sussidiarie agli scopi didattici costituiti da baracche fluviali in numero non superiore a 4 del tipo già descritto al precedente punto 7);
- 11) sono ammessi il riordino del percorso ippico già esistente da delimitare con apposite staccionate in legno e la formazione del percorso equestre in sede propria collegato a quello previsto nell'ambito 7.1;
- 12) una baracca fluviale non superiore a 20 mq per le funzioni sussidiarie all'attività equestre.

7.3 Rive destra e sinistra del Po costituenti la residua porzione dello schema grafico.

Sono previsti id. c. s. i seguenti interventi:

- 1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti (Magistrato del Po);
- 2) rinaturalizzazione boschiva degli spazi aperti con vegetazione arborea propria del sistema paesistico planiziale di tipo naturalistico o formale (parco);
- 3) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
- 4) conservazione dei lidi ove esistenti;

- 5) formazione di percorsi campestri pedonali, ciclabili ed equestri (questi ultimi in sede separata dai primi);
- 13) area attrezzata per il pic-nic di superficie non inferiore a mq 4000 da ubicare in riva destra in prossimità del ponte di Castiglione;
- 14) recupero del fabbricato di lavorazione della ghiaia attualmente dismesso e di proprietà comunale per la formazione di un punto servizi (ristoro, documentazione, attività sociali, affitto canoe, ecc.) collegato al parco di cui al precedente punto 2 a mezzo di percorsi ciclopedonali ed equestre;
- 15) parcheggio di attestamento in adiacenza del ponte di Castiglione in riva sinistra (quello in riva destra definito in Schema Grafico è compreso nel territorio di Castiglione);
- 16) approdo per barche a mezzo di pali e sistemazione di piccolo lido adiacente al punto servizi di cui alla precedente lettera 3)

Tutti gli interventi sopracitati si intendono sottoposti alla normativa del PSFF ed ai criteri di intervento dell'art. 3.11 delle norme di attuazione del PTO/PO.

Gli interventi sugli spazi aperti e relativi alla formazione delle attrezzature comprese negli ambiti suindicati sono assentiti con procedura diretta esclusivamente agli Enti pubblici interessati alla formazione delle aree a parco (naturali e o formali) e relativi elementi componenti quali specchi d'acqua, baracche, percorsi e quant'altro indicato dalle presenti norme, nonché alla protezione idrogeologica e spondale, purché realizzati su aree pubbliche (o divenute tali al momento dell'esecuzione delle opere).

Con procedura diretta saranno altresì assentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di fabbricati esistenti fatta salva l'applicazione delle normative di intervento fissate dal PSFF per le fasce A e B.

Nei casi diversi da quelli sopraindicati gli interventi previsti e o ammessi dalle presenti norme sono subordinati alla redazione preventiva di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica esteso come minimo a ciascun ambito componente e o all'intero schema grafico

6. Percorsi di fruizione

Nella cartografia allegata alla presente Variante d'adeguamento al PTO/PO vengono riportati i percorsi di fruizione da esso individuati.

Si richiama l'applicazione delle norme contenute agli artt. 3.7.4. e 3.8. delle N.d.A. del PTO/PO con la precisazione che all'esterno dei centri abitati, costituiti dagli annucleamenti rurali di tipo R, le aree fronteggianti a detti percorsi sono inedificabili per una fascia pari a mt. 50 a partire dal ciglio stradale di ciascun lato.

7. Corridoi ecologici

Il PTO/PO individua nel territorio Comunale di Settimo come corridoi ecologici tratti del reticolo idrografico minore: esso consiste nei percorsi del rio Freidano a valle ed a monte dell'abitato nonché del rio Gorei.

Il PTO/PO tutela l'integrità dei canali escludendo interventi che possano creare effetti barriera e/o intercettarne o interromperne e/o mutilarne la funzionalità. Sono pertanto vietate tutte le opere che possono indurre tali mutamenti.

Si stabilisce una fascia di protezione inedificabile di mt. 25 per parte a partire dal profilo superiore delle sponde dei corsi d'acqua evidenziati nella cartografia.

Art. 40 bis - Parco di connessione e riequilibrio ambientale.

Abrogato con Variante parziale n. 29

Art. 40 ter - Paesaggio fluviale della Bealera Nuova

La Variante strutturale 13 intende ricomporre, con ricorso alla cartografia e all'iconografia storica, il paesaggio fluviale della bealera Nuova allo scopo di connettere, alla scala metropolitana, i domini naturali della Mandria e del Parco dello Stura con i paesaggi fluviali di Malone e Orco, quale naturale prolungamento del Parco di connessione della Tangenziale Verde.

Sono coerenti con tale finalità gli usi definiti alle lettere a), b), c), d), e), f) del precedente art. 16, nonché le trasformazioni indicate al medesimo articolo sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Nelle aree di ricomposizione del paesaggio fluviale della Bealera Nuova non è consentita l'edificazione né la formazione di orti urbani; è tuttavia consentito contabilizzare e trasferire nelle aree agricole produttive (a.p.i.) le cubature afferenti alle superfici vincolate in proporzione alle colture designate dall'art. 25 della l.r. 56/77.

Laddove le aree suddette fossero ricomprese in ambiti e/o aree di trasformazione urbanistica si applicano le disposizioni specifiche definite dalle relative norme di attuazione

Nella fascia di riequilibrio ambientale del Polo Integrato di Sviluppo (PIS) del PRG è ammessa la formazione di un centro cinofilo per l'addestramento dei cani impiegati per la protezione civile, con riferimento prioritario alle zone ricadenti nelle fasce interessate dai vincoli di protezione delle linee elettriche, in quanto non condizionate dalla presenza di alberi di alto fusto, compresi nelle aree di rinaturazione boschiva ad elevata biopotenzialità ai sensi dell'art. 30, 5° comma, lettera a), L.R. 56 /77

Ai fini della protezione delle attrezzature di superficie è ammessa la realizzazione di un capanno interamente in legno avente dimensioni orientative pari a mq 4.

Si prescrive inoltre, nel caso di recinzione dell'area, il divieto ad eseguire qualunque manufatto diverso da recinti verdi, eventualmente sostenuti da reti elettrosaldate prive di zoccolatura in cemento.

Art. 41 - Aree riservate alla fruizione turistico ricreativa del territorio.

Il P.R.G. individua un sistema di aree a ciò destinate atte a soddisfare sia la domanda di carattere intercomunale che di livello locale.

Dette aree sono assimilabili sotto il profilo delle caratteristiche funzionali degli impianti a servizi di interesse generale di carattere privato da offrire all'uso sociale anche mediante apposite convenzioni. Si distinguono i seguenti impianti esistenti o da formare:

VV1:

centro sportivo FIAT; sono ammesse tutte le opere di superficie a potenziamento degli impianti esistenti nonché l'integrazione degli immobili costituenti volume per non più di 500 mq. di S.U.L.

VV1a

Tennis Club Settimo: per il fabbricato ad uso spogliatoio e servizi è ammessa la sopraelevazione di un piano.

VV2:

circolo ricreativo aziendale; sono ammesse tutte le opere di superficie a potenziamento degli impianti esistenti nonché la formazione e/o integrazione di servizi accessori (spazi d'incontro, bar, ecc.) per non più di 150 mq. di S.U.L.

VV4:

Struttura esistente da potenziare per la pesca sportiva, le funzioni associative e ricreative (ballo) e la ristorazione.

È ammessa la formazione di manufatti a carattere permanente per non più di 1000 mq di S.U.L. nonché la copertura degli eventuali dehors per non più di mq. 500 purché realizzati con strutture mobili e/o amovibili e comunque aperte. È altresì ammessa la copertura di eventuali campi sportivi elementari (bocce, tennis, ecc.) purché realizzati con analoghe strutture e coperture mobili o amovibili.

È inoltre ammessa la formazione di una struttura a carattere ricettivo per non più di n.12 stanze con standard tecnico di 50 mq/stanza (comprensivo dei servizi di tipo alberghiero).

Nell'ambito della capacità edificatoria sopra menzionata, è consentita la realizzazione di una struttura edilizia avente carattere non abitativo ma esclusivamente funzionale al presidio delle attività su esposte.

VV6-7-8:

Struttura esistente da potenziare con adeguato ed esteso contorno a bosco. Da specializzare per funzioni ricreative (spiaggia, pesca amatoriale, impianti sportivi elementari quali tennis, bocce, ecc.).

È ammessa la formazione di un maneggio e di un'area a campeggio riservata a tende e caravans con esclusione di strutture fisse di stazionamento.

Le aree VV.6,7 ed 8 devono fare capo ad un progetto unitario che ne precisi le reciproche funzioni: in complesso è ammessa la formazione di manufatti nel complesso non eccedenti i 1000 mq. di S.U.L. comprendendosi gli stalli del maneggio, le strutture fisse ricettive del campeggio, i servizi ristorativi e funzionali alla spiaggia se di carattere campestre. È ammessa la copertura di impianti sportivi elementari a carattere non permanente secondo quanto indicato per l'area VV. 4.

VV9:

Lago della Cascina Isola: costituisce un punto di riferimento del sistema delle attrezzature del territorio individuato dal P.R.G. Può essere qualificato per la pesca sportiva ma anche per attività ricreativo-associative, integrato al suddetto sistema mediante la formazione di attrezzature ristorativo-associativistiche e di presidio logistico (affitto biciclette, ecc.) in strutture comunque non superiori a mq. 500 di S.U.L.

VV13:

L'attuazione dell'area VV13 sarà caratterizzata dalla presenza di funzioni rigenerative di interesse sociale del Parco del Po con l'individuazione di delimitati luoghi attrezzati per attività all'aria aperta collegati all'ambito naturalistico del fiume e all'economia agroforestale della frazione.

Si ammette la realizzazione di una club-house mediante il recupero della Cascina Nuova, eventualmente ampliata, in misura non superiore in complesso a 2.500 mq di SUL comprensivi dell'esistente. In essa potranno essere accolte funzioni direttive (uffici), ricettive, di ristorazione e pubblici esercizi, commercio e servizi, se e in quanto sussidiari della pratica sportiva.

Si ammette, inoltre, la formazione di residenza permanente per l'esclusivo uso di guardiana in misura non superiore a 150 mq di SUL da comprendere nelle superfici sopra descritte.

L'intervento viene assogettato a permesso di costruzione convenzionato a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 per la definizione di infrastrutture e parcheggi quantificate ai sensi di legge.

VV14

L'area VV14 è finalizzata ad ospitare attività sportive, ludico-ricreative, associative, ristorative e ricettive.

Per il fabbricato esistente di origine rurale si ammette la ristrutturazione, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dello stesso, con un ampliamento del 15% della SUL, oltre ad una ulteriore quota di 100 mq di SLP per funzioni di guardiana o in alternativa ad integrazione delle funzioni principali assegnate all'edificio.

Alle particelle nn. 1-593 del Fg. 19 si assegna una capacità edificatoria per la realizzazione di fabbricati ospitanti funzioni di servizio di ulteriori 250 mq di SUL.

Sulle ulteriori aree ricadenti in zona normativa VV14 si ammette una capacità massima 300 mq di SUL.

VV15

Per l'area in oggetto, si introduce la funzione di ristorazione a servizio del parco, comprendendo attività di supporto a carattere ricreativo compatibili con la generale funzione di parco pubblico nella quale è inserita, riconoscendole funzione di presidio. Al tempo stesso si ammette la presenza di attività di guardiana se ed esclusivamente abbinata alle funzioni principali. Si riconosce la possibilità di ristrutturazione edilizia, ai sensi del DPR 380/2001, del fabbricato principale con un massimo di SLP pari a 300 mq comprensiva del fabbricato principale e degli eventuali accessori, con un'altezza massima pari a 7 mt. Tali possibilità sono riconosciute subordinatamente alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato che preveda l'intervento di riordino dell'intero lotto, eliminando elementi impropri e riqualificando le superfici libere, nonché le eventuali forme di accordo con il Comune se finalizzate a rafforzare il ruolo di presidio assegnato all'area.

VV16

L'area VV16, comunemente conosciuta come "Lago blu", è finalizzata ad ospitare funzioni a carattere sportivo di tipo associativo, ludico ricreative e ristorative. Per i fabbricati esistenti, legittimamente realizzati, è ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001. L'ammissibilità degli interventi in VV16 è subordinata a specifico Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 41 bis - Insediamenti residenziali isolati ed annucleamenti rurali.

Il P.R.G. disciplina in appositi quadri contenuti nella tav. 4 in scala 1:2000:

1. gli insediamenti marginali all'abitato: v. Cascina Nuova, v. Regio Parco, case di v. Gribaudia;
2. gli insediamenti residenziali isolati: villaggio Olimpia, villaggio Ulla, borgata Paradiso, case di v. Milano;
3. gli annucleamenti frazionali di originario impianto rurale: Fornacino, Perodi, Mezzi Po, Gerbido Grande.

Gli interventi ammessi nei suddetti insediamenti sono assimilati, a seconda della classificazione di zona a quelli delle corrispondenti aree urbane disciplinate all'art. 24.

Fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 40, di seguito si specifica quanto prescritto per le zone di tipo ER e HR.

Nelle zone di tipo ER gli interventi ammessi sono volti al recupero della tipologia dell'impianto edilizio preesistente.

Detti interventi sono finalizzati al miglioramento della qualità residenziale sia rurale che civile. All'uopo è ammesso il recupero di tutte le superfici utili preesistenti anche non già destinate ad abitazione, purché contigue ad essa in quanto comprese nello stesso corpo di fabbrica ovvero in mancanza o per insufficienza di pertinenze tecniche con ampliamento dei fabbricati adibiti ad abitazione entro i parametri di edificabilità stabiliti nella apposita tabella contenuta nei Quadri sinottici. In tal caso l'ampliamento potrà avvenire tanto mediante grossatura di manica come per estensione dei vincoli topograficamente definiti, dalle distanze e confrontanze fissate dalle presenti N.d.A., nonché del numero dei piani preesistenti nell'edificio in ampliamento.

I manufatti accessori preesistenti, distinti e separati dal fabbricato principale come sopra definito, possono essere riutilizzati solo per funzioni accessorie.

Il recupero degli edifici esistenti come sopra definito avviene di norma con procedura diretta, singola o di comparto.

Il recupero degli immobili posti in fregio alla viabilità comunale è convenzionato a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 al fine di migliorare le condizioni di accessibilità agli insediamenti.

Nelle aree di tipo HR gli interventi sono diretti al consolidamento dell'assetto urbanistico di frazioni e nuclei rurali, sia mediante limitate integrazioni edilizie compatibili con le caratteristiche ambientali dei luoghi, sia attraverso la creazione di spazi pubblici elementari.

Detti interventi, sono disciplinati, per quanto riguarda i parametri edificatori edilizi ed urbanistici, dai valori riportati nei Quadri Sinottici allegati. Per quanto attiene il rispetto delle caratteristiche formali ed ambientali tipiche del tessuto rurale minore valgono i seguenti criteri compositivi:

- impianto edilizio unitario con tipologia ad andamento lineare o 'a corte'
- composizione semplice e lineare dei fronti con esclusione di balconi isolati. Ammesse le logge anche sporgenti ove superiori a mq 5 ed inferiori a mq 8 con lato minimo non inferiore a mt 2,20.
- andamento lineare delle coperture con divieto di elementi sporgenti dalle falde.
- impiego di materiali di tamponamento tradizionali: mattoni pieni facciavista, o intonacati a civile, tinteggiatura, stabilita dalla C.I.E. nel caso in cui questa fosse istituita, coperture in cotto limitate ai coppi o alle tegole portoghesi, serramenti e scuri in legno, divieto d'impiego di qualunque rivestimento riportato (Klinker, ecc.)
- ammessi per le recinzioni elementi lineari verticali od orizzontali con esclusione di prefabbricati a disegno.

TITOLO IV

TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - TIPI DI INTERVENTO

Art. 42 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nel tessuto di impianto storico e, comunque, sugli edifici per cui il P.R.G. precisa il tipo di intervento con vincolo topograficamente definito, è fatto divieto:

- di disattendere, nei casi di edifici 'a corte' o 'in linea' e nelle cellule seriali rappresentanti le tracce superstiti dell'antico impianto medievale e le espansioni rurali del settecento, i caratteri tipologici costitutivi, specie in riferimento alla presenza dell'androne carraio, della posizione delle scale e degli eventuali loggiati e porticati.
- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.).
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale.

Per le vetrine dei negozi ubicati all'interno ed all'esterno del tessuto storico il Regolamento Edilizio specificherà tipi e modalità di intervento.

Fino alla sua approvazione si stabiliscono per il tessuto storico i seguenti criteri di intervento:

- nel caso di avvenuta alterazione dell'ampiezza delle pertinenze è ammessa la conservazione, il riordino e l'ammodernamento dell'esistente facendo riferimento a materiali di natura tradizionale
- nel caso di sussistenza della composizione originaria o delle sovrapposizioni dell'apparato decorativo ottocentesco si dispone o la ripetizione della composizione superstita ovvero la reinterpretazione del rapporto tra attività insediata e strada filtrato della cortina muraria.

Negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da opere sovrapposte.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Fatto salvo quanto stabilito al successivo Art.45 u.c. la decorazione mediante tinteggiatura delle facciate esterne degli edifici è sottoposta a parere della C.I.E. nel caso in cui questa fosse istituita, indipendentemente dal tipo di intervento autorizzato per il recupero dell'edificio. La C.I.E. si esprime sui colori e toni da adottare in presenza del Regolamento comunale del Colore e/o di Piano del Colore.

All'istanza del titolo abilitativo per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici, catastali, di rilievo e fotografici che consentano la esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate) anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.

Il Regolamento Edilizio specificherà la documentazione necessaria a norma del precedente comma, anche in relazione alla qualità degli interventi.

La demolizione con ricostruzione dei muri perimetrali dei fabbricati esistenti ove ammessa in applicazione dei tipi di intervento disciplinati agli artt. 47, 48 e 49 delle presenti norme non comporta la soppressione dei diritti di posizione precedentemente acquisiti rispetto alle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti sotto la condizione che l'intervento venga assentito e realizzato contestualmente al recupero dell'intero immobile interessato con la medesima dimensione posizione e forma preesistente.

Art. 43 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: classificazione.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio esistente ammessi dal P.R.G., come modificato e integrato dalla Variante strutturale n. 20, anche mediante prescrizioni topograficamente definite come quelle riportate nella tav. 5 in scala 1:1.000, sono quelli indicati al successivo 4° comma.

La classificazione di cui al successivo 4° comma riguardante i tipi di intervento degli edifici può essere modificata dal Comune con deliberazione consiliare che diviene esecutiva a norma dell'art. 3 della legge n. 530/1947, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.; con l'avvenuta esecutività decorre sui beni deliberati l'efficacia delle norme.

L'intervento dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione. Una diversa classificazione di singoli edifici per tipo di intervento può essere ammessa caso per caso con la procedura stabilita per la modificazione della classificazione stessa, a norma del precedente 2° comma o nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

Si richiama in quanto applicabile il 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

I principali tipi di intervento tesi alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammessi o prescritti dal P.R.G., sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria
- 2 - manutenzione straordinaria
- 3 - restauro e risanamento conservativo
- 4 - restauro e risanamento conservativo con prescrizioni
- 5 - ristrutturazione edilizia
- 6 - ristrutturazione guidata con prescrizioni
- 7 - nuova edificazione e/o ricostruzione a sagoma definita
- 8 - manufatti in demolizione

Si individuano inoltre i seguenti tipi di intervento:

- 9 - ampliamento di edifici esistenti
- 10 - nuova costruzione
- 11 - frazionamento
- 12 - modifiche di destinazione

Art. 44 - Manutenzione ordinaria

Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite al pto 1.1. della Circ. n. 5/URB/84, con riferimento alla lett. a) dell'art. 13 della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel tessuto storico qualora gli interventi di manutenzione ordinaria prevedano l'impiego di tipi di materiali e tecnologie non assimilabili a quelli adottati dalla tradizione costruttiva e decorativa dell'epoca di costruzione, e siano tali da alterare i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni, sono assimilati alla manutenzione straordinaria fino alla formazione di un nuovo R.E. che indichi caratteri, requisiti, materiali e tipologia a cui si dovranno attenere gli interventi.

Art. 45 - Manutenzione straordinaria.

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono quelle definite dalla precitata circolare n. 5/URB/84 al punto 1.2.

Le modifiche planimetriche e l'introduzione di locali per servizi igienici non devono alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari: ciò al fine di evitarne l'aggregazione o il frazionamento in più unità. Tali modifiche, se richieste dalle esigenze dell'uso, sono assimilate agli interventi di risanamento e/o ristrutturazione.

Nel tessuto storico, a norma dell'art. 24, 7° comma della legge regionale precitata, il rinnovo e la sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche analoghe a quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Nel tessuto storico il rifacimento e la formazione di intonaci e rivestimenti, la sostituzione di infissi e ringhiere, la decorazione degli edifici mediante tinteggiatura sono soggetti, in conformità alla Circolare n°5/URB/84 ad intervento di manutenzione straordinaria. Si dispone inoltre che gli interventi sopra citati siano sottoposti a richiesta di titolo abilitativo previo parere della C.I.E. nel caso in cui questa fosse istituita

Art. 46 - Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'adeguamento funzionale di singole unità immobiliari.

Art. 47 - Restauro e risanamento conservativo con specifiche prescrizioni.

Ove l'intervento di restauro e risanamento conservativo sia prescritto dal P.R.G. con riferimento alla tavola "Centro storico e cascine", esso concerne:

a) Restauro scientifico

Riguarda gli immobili ed i manufatti soggetti ai vincoli previsti della legge 1089/1939. Gli interventi di restauro scientifico hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione di elementi spuri e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici.

Le operazioni di restauro sono condotte sotto la sorveglianza del Comune che si avvale a tal fine di esperti o delle Soprintendenze ai Beni Culturali ed Ambientali e Artistici del Piemonte.

b) Restauro conservativo

Riguarda gli edifici compresi del D. Lgs. 42/2004 e quelli per i quali è specificamente prescritto nella tav. 5 di P.R.G., in quanto compresi nel censimento dei beni culturali architettonici⁷ approvato dal CC con deliberazione n. 101 del 26.11.1999 ai sensi della Legge Regionale 35/95.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate al pto 1.3. della Circ. n. 5/URB/'84.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.

Le destinazioni d'uso vanno adeguate a quanto previsto per l'area in cui ricade l'immobile. Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria nonché in quelli con attività rurali in atto è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, è pure ammessa l'apertura di porte e varchi interni per una adeguata distribuzione, nel rispetto delle strutture verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

c) Risanamento conservativo con specifica prescrizione di P.R.G.

Riguarda gli edifici compresi nel tessuto storico per i quali il risanamento è specificatamente indicato con apposita simbologia nella tavola "Centro storico e cascine" del P.R.G.

Le stesse modalità avanti descritte vanno estese a tutti quegli immobili del tessuto storico per i quali il risanamento costituisce opera di recupero, provvisorio o definitivo, anche se non specificamente prescritto con apposita simbologia.

c1) Negli interventi di risanamento conservativo si dovranno rispettare i seguenti criteri operativi:

- 1) eseguire le finiture esterne e gli eventuali ripristini strutturali con materiali e tecniche congruenti con il carattere originario degli edifici. Non dovrà risultare impoverito, se esistente, l'apparato decorativo esterno ed interno.
- 2) essere garantita l'unitarietà delle facciate, specie in relazione alla posizione e alla dimensione delle finestrate, in particolar modo se rivolte verso spazi pubblici, nonché curata la composizione di eventuali nuove aperture esterne
- 3) conservare, se non ammalorati, gli orizzontamenti voltati
- 4) conservare con specifiche opere di consolidamento strutturale gli orizzontamenti lignei e cassettonati se affrescati o decorati
- 5) conservare e se possibile restaurare gli eventuali affreschi
- 6) evitare modifiche dell'impianto distributivo che alterino in modo significativo gli elementi costitutivi degli edifici, quali ad es. il sistema statico, l'andamento delle volte, i collegamenti verticali delle parti comuni a più unità immobiliari, ecc.
- 7) eliminare le aggiunte di epoca recente di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza
- 8) dare definitiva sistemazione alle aree verdi o pavimentate.

c2) Sono consentite limitate variazioni della quota dei solai con sostituzione degli orizzontamenti nei casi di necessità strutturale, laddove non risulti possibile provvedere ad opere di

⁷ L.R. 14 marzo 1995 n. 35 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale"

consolidamento o di ripristino degli stessi e nel caso di condizioni statiche, igieniche e funzionali manifestamente inadeguate. In tal caso la modificazione delle aperture sulle facciate prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico dovrà essere limitata all'essenziale.

La variazione della quota di gronda e di colmo delle coperture, rilevata avanti all'esecuzione dei lavori è consentita per il solo adeguamento delle altezze interpiano ai requisiti abitativi minimi stabiliti al DM 5-7-1975, nonché al consolidamento del piano d'imposta del tetto con cordolature di dimensione strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate.

Sul manto di copertura potranno essere ricavati al massimo due lucernari atti al passo d'uomo per il caso di esecuzione di opere manutentive ed il vano sottotetto deve essere dichiarato inagibile per qualunque altro uso negli atti autorizzativi.

- c3) Gli androni carrai, essendo coerenti ed essenziali con il tipo edilizio originario, vanno mantenuti.
- c4) È ammesso, nell'ambito di una medesima unità di suolo e/o di intervento, ampliare singole unità immobiliari o parti di fabbricati entro manufatti contigui purché tale intervento sia compatibile con i vincoli e le prescrizioni topograficamente definite nella tavola "Centro storico e cascine" di P.R.G.

Art. 48 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione di carattere globale sono ammessi sugli edifici esterni al tessuto storico la cui edificazione sia databile posteriormente al 1870. Sugli edifici antecedenti il Sindaco, sentita la C.I.E., nel caso in cui questa fosse istituita, potrà disporre negli atti concessori le cautele di intervento, tutte o parte, indicate al precedente art. 47.

Art. 49 - Interventi di ristrutturazione edilizia guidata con prescrizioni

Il P.R.G. individua, con riferimento alla tavola in scala 1:1.000 le seguenti modalità di ristrutturazione:

a) Ristrutturazione edilizia guidata

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia guidata hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso prevista dal P.R.G. rispetto alle seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente.
 - b) conservazione, ove possibile, del sistema statico originario.
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio con particolare riguardo alla permanenza negli impianti 'a corte' dell'androne carraio e della posizione delle scale.
 - d) adempimento delle prescrizioni di carattere generale contenute al precedente art. 42.
 - e) con le suddette attenzioni sono ammesse le opere di ristrutturazione definite dal DPR n. 380/2001 art. 3, 1° comma lett. d).
2. Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
 - a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, specie dei prospetti interni onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione, e curando la composizione in quelle fronteggianti gli spazi pubblici;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale ed eseguire opere di risanamento igienico;
 - c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non diano luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
 - d) allineare la copertura con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a mt. 1,20 salve diverse prescrizioni di regolamento edilizio.
3. Gli immobili e/o i manufatti per i quali è ammesso il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione sono individuati nella tavola "Centro storico e cascine" del P.R.G., mediante sovrapposizione del retino indicante il tipo di intervento di recupero sui fabbricati accessori e/o sui manufatti sussidiari rappresentati con apposita simbologia (diagonale doppia o semplice).

b) Consolidamento dell'impianto edilizio preesistente mediante grossatura di maniche semplici, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione.

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B come definite al pto 1.4. della Circ. n. 5/URB/'84 ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G. di grossatura di manica e/o di sopraelevazione. In tal caso dovranno essere curate: la conservazione della facciata esterna verso via, la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto alla precedente lett. a, pto 2d e nel caso di sopraelevazione), la valorizzazione e/o il ripristino dell'apparato decorativo, esterno ove sussistente o mascherato, il rispetto e/o la riproposizione della tipologia strutturale e il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).
2. I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G. dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 10 nei confronti di finestrate di edifici circostanti, fatto salvo quanto previsto nella tavola "Centro storico e cascine" con vincolo topografico definito.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. nel caso in cui questa fosse istituita, e precisati caso per caso in sede di rilascio del titolo abilitativo.

c) Demolizione e ricostruzione non specificatamente prescritta dal P.R.G.

1. Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. La documentazione sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali gli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.
2. In tal caso la superficie utile del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla superficie utile dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal P.R.G. nel caso di grossatura della manica semplice, mentre le coperture dovranno di massima essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani.
Per le caratteristiche costruttive e di materiali di finitura valgono le disposizioni del successivo articolo concernente i nuovi edifici a sagoma definita.
3. Salvo i casi di assoluta urgenza assimilabili per procedura a quanto previsto al precedente punto 1, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già concesionate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

Art. 50 - Nuove costruzioni a sagoma definita.

Tra i provvedimenti di riqualificazione ambientale e di recupero e consolidamento, dei tipi edilizi costituenti il tessuto storico ed in taluni casi quello esterno ad esso, il P.R.G. prescrive con vincolo topograficamente definito la realizzazione di nuove costruzioni.

Esse sono finalizzate alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive del tessuto edilizio e sono connesse in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nelle unità di suolo e/o di intervento.

Per la definizione delle quantità edificabili fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tavola "Centro storico e cascine" del P.R.G. anche le definizioni di cui alla lett. A punti 14 e 16 del precedente art. 23, nonché la verifica locale della coerenza dell'altezza del nuovo edificio con quelli circostanti secondo i criteri enunciati alle lett. a) ed e) del medesimo punto. Particolari prescrizioni relative alle caratteristiche esecutive, quali: l'allineamento dei fronti rispetto agli edifici contigui, la sagomatura degli spigoli in corrispondenza di incroci stradali, la ricorrenza dell'imposta dei solai e/o delle bucatore di facciata (porte, finestre, loggiati, ecc.) possono essere fissate dalla C.I.E, nel caso in cui questa fosse istituita, in sede di rilascio del titolo abilitativo o di esame dei S.U.E. al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi di trasformazione con il tessuto contiguo, con i criteri di recupero del tessuto storico enunciati dalle presenti norme, e con le necessità funzionali della trama viaria e dei collegamenti.

I progetti e le relative esecuzioni dovranno uniformarsi per la composizione dei fronti, materiali da impiegarsi e per le condizioni operative all'art. 23 punto A e relativi sottopunti.

I manufatti accessori nuovi o recuperati, avranno copertura in pendenza a 1 o falde caratteri edilizi conformi alle prescrizioni del predetto art. 23.

I fronti ciechi di manufatti accessori riutilizzati per le destinazioni di cui alle lett. b) e c) punto 14 del precedente art. 23 devono rimanere tali, fatta salva, se prescritta dal P.R.G., la formazione di androni carrai.

I varchi degli androni carrai di nuova formazione e quelli recuperati mediante opere di restauro e/o ristrutturazione avranno architravi a tutto sesto o a sesto ribassato secondo la tipologia ricorrente rintracciabile nel tessuto edilizio. I portoni saranno eseguiti in legno.

Art. 51 - Edifici in demolizione.

Il P.R.G. come modificato e integrato dalla Variante strutturale n. 20 individua in cartografia i manufatti la cui demolizione condiziona la possibilità di recupero dei fabbricati principali di cui costituiscono pertinenza. Essi sono segnalati dal fatto di essere sottoposti, e non sovrapposti, al retino identificativo dello spazio aperto dei cortili.

Fino all'attuazione delle previsioni relative agli interventi descritti e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, sui manufatti assoggettati a demolizione sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e quelle necessarie a garantire l'incolumità di persone e cose.

Art. 52 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Gli ampliamenti degli edifici esistenti compresi nelle aree di tipo L, N, E, F, seguono i disposti dell'art. 9 p.to 2' del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. All'esterno del tessuto di impianto storico, ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

Art. 52 bis – Strutture chiuse con funzioni di dehors su aree private

Per strutture chiuse con funzioni di dehors si intendono i *padiglioni o dehors completamente chiusi* che costituiscono volume aggiuntivo, per il ristoro annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione nei quali è ammessa unicamente la somministrazione ed il consumo di alimenti e bevande.

Ai titolari delle suddette attività è consentita, sulle aree private, la realizzazione di strutture leggere e removibili in ampliamento delle attività aventi superficie pari a quella di somministrazione del locale principale con un massimo di 60 mq, in deroga al rapporto di copertura.

Negli edifici a corte la superficie coperta derivante dal dehors, non dovrà comunque superare il 50% della superficie della corte stessa.

I dehors dovranno essere preferibilmente addossati al fabbricato principale, nel rispetto degli aspetti architettonici ed ambientali del contesto in cui vengono inseriti.

Per le modalità di richiesta di rilascio del titolo abilitativo per le varie tipologie di dehors posti su area privata si richiama quanto disposto dai Regolamenti per l'allestimento dei dehors, COSAP e Polizia Urbana.

Il titolo abilitativo si intende rilasciato al titolare dell'attività, pertanto decade alla cessazione dell'attività stessa o, nel caso di subentro di nuovo gestore, dovrà essere presentata richiesta di rinnovo del titolo.

Le caratteristiche compositive e tipologiche saranno valutate dall'*Osservatorio per la qualità degli spazi urbani*.

Nel caso di interventi su immobili o aree vincolate, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica con le procedure previste dal decreto succitato.

Pertanto, la valutazione dell'*Osservatorio per la qualità degli spazi urbani*, prevista negli altri casi, viene sostituita da quella espressa dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

Nel caso di realizzazione di dehors pertinenti ad immobili già ricompresi nel *Censimento dei beni culturali e architettonici*, ai sensi della L.R. 35/1995, si richiama quanto disposto dall'art. 63 delle NTA, specificando che il rilascio del titolo abilitativo è subordinato esclusivamente all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato:

- alla presentazione di autocertificazione di conformità igienico-sanitaria, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- alla verifica del superamento delle barriere architettoniche;
- alla verifica dei requisiti imposti dalla normativa regionale e comunale relativa ai pubblici esercizi;
- alla presentazione di nulla-osta del proprietario dell'immobile e/o nulla-osta dell'amministratore del condominio;
- alla verifica e al rispetto delle norme disciplinanti le distanze dai confini e le confrontanze fra gli edifici di cui al Codice Civile e alle presenti norme;
- al pagamento del contributo concessorio così determinato:
 - oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento alle tariffe per i nuovi insediamenti di attività commerciali vigenti al momento del rilascio del titolo stesso,
 - costo di costruzione per i nuovi insediamenti di attività commerciali.

Nel caso di dehors singolo, non addossato al fabbricato, la superficie finestrata del dehors non dovrà essere inferiore all'1/8 della superficie del pavimento del dehors stesso.

Nel caso in cui il dehors sia addossato al fabbricato, la superficie finestrata dei locali interni non dovrà essere inferiore all'1/8 della somma della superficie del pavimento del dehors e di tutti i locali che si aprono sullo stesso.

Successivamente alla conclusione dei lavori, dovrà essere richiesto il rilascio del certificato di agibilità, ai sensi della normativa vigente.

CAPO 2 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. 53 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Le nuove costruzioni riguardano gli interventi su aree inedificate o la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68:

- a) Per la definizione di distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 art. 9 con la seguente corrispondenza:
 1. nelle aree di impianto storico si attuano le sagome prescritte cartograficamente nella tavola "Centro storico e caschine" con riferimento alla disciplina esecutiva dell'art. 23 lett. A
 2. aree di tipo D, E, F, L: si applicano le prescrizioni del punto 2)
 3. aree di tipo G, H, I, M, N, P: si applicano le prescrizioni del punto 3).Gli arretramenti come sopra definiti valgono anche quando una sola parete sia finestrata.
- b) la distanza dell'edificio dai confini del lotto è da determinarsi in modo da ripartire a metà l'onere di rispetto delle distanze inderogabili fra le costruzioni di cui al precedente punto a), nel rispetto del codice civile. In particolare le distanze minime dai confini, misurate ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale, sono così stabilite:
 1. nelle aree di impianto storico si attuano le sagome prescritte cartograficamente nella tavola "Centro storico e caschine" con riferimento alla disciplina esecutiva dell'art. 23 lett. A e ove non definite si applicano le disposizioni stabilite dal codice civile con un minimo di 1,50 m;
 2. nelle aree di tipo D, E, F, L, la distanza dal confine dovrà essere minimo di m. 5,00 in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra edifici a metri 10,00 (articolo 9 – punto 2 D.M. 1444/68);
 3. aree di tipo G, H, I, M, N, P la distanza dal confine dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto qualora questo superi l'altezza di metri 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti in edificato, con un minimo di m. 5,00.

Tali distanze da confine, rappresentano dei minimi e potranno essere ridotte a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone normative differenti, come individuate ai punti 1, 2 e 3 precedenti, le rispettive costruzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni, fissate per la relativa zona di appartenenza.

Per gli interventi che modificano le coperture dei fabbricati in applicazione dell'art. 110, pt.2) del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere garantito il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate, come stabilito al precedente punto a) e le distanze minime previste tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile. Queste ultime potranno essere derogate ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

Per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento in sopraelevazione e/o planimetrico e modifica delle coperture, nei casi diversi da quelli riportati al punto precedente, di edifici uni/bifamigliari e tri/quadrifamiliari, nei limiti ammessi dall'art. 24, punto 4, lett. f), dovrà essere garantito il rispetto della distanza minima fra pareti finestrate, come stabilito al precedente punto a) e le distanze minime previste tra i fabbricati dal Codice Civile.

- c) per gli edifici appartenenti al demanio pubblico o soggetti allo stesso regime o da realizzare negli spazi pubblici appositamente vincolati dal Piano, i distacchi e le distanze di cui alle precedenti lett. a) e b) sono così stabilite:
- da quanto definito dalla rispettiva normativa tecnica per quelli la cui esecuzione è regolamentata da apposita legislazione. In difetto si applicano i disposti di cui alla precedente lett. a punto 1 per quelli compresi nel tessuto storico ottocentesco perimetrato nella tavola "Centro storico e cascine", i disposti della lett. a punto 2 e lett. b in tutti gli altri casi
 - in misura non inferiore a mt. 3 dal confine dei fondi finitimi e mt. 5 dalle costruzioni principali di cui costituiscono pertinenza nel caso di manufatti aventi altezza in gronda non superiore a mt. 3
 - in misura pari a ml. 0.00 per i porticati da realizzarsi in aderenza a fabbricati preesistenti
 - in misura pari all'altezza massima riferita all'estradosso delle coperture con un minimo di mt. 5 per le costruzioni isolate quali padiglioni, pensiline, passerelle e porticati ed opere diverse di arredo urbano. La predetta distanza viene misurata a vivo muro degli edifici prospicienti e non dalle sporgenze di qualunque natura su di esso preesistenti e/o sovrapposte. Non sono soggetti al predetto vincolo di distanza i tratti di raccordo delle predette strutture agli edifici e alle altre strutture simili.
- d) per la realizzazione dei fabbricati **accessori** costituenti pertinenza delle costruzioni a destinazione principale si applicano le seguenti distanze minime:
- ml. 1,5 dal confine purché non esista al di là un basso fabbricato il cui distacco sia inferiore a ml. 3
 - ml. 1.50 dal confine purché non esista al di là una costruzione a destinazione principale (residenziale, produttiva, etc.) a distanza inferiore a ml. 6.50
- e) L'installazione di componenti accessori al funzionamento di impianti tecnologici è ammessa ad una distanza minima dal confine di 3 metri, a condizione che per dette attrezzature si predispongano adeguate misure per la mitigazione fonico-visiva nei confronti delle proprietà confinanti. Distanze inferiori sono ammesse solo previo consenso dei confinanti.

Fatto salvo quanto sopra stabilito nel caso di fabbricati posti a distanza inferiore a ml. 1,5 dal confine si applicano i disposti di cui all'art. 875 del Cod. Civ.

Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni, limitatamente a tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea o a schiera con altezza non superiore a mt. 8,00, potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

Negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 50 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

Negli isolati ove il P.R.G. non stabilisce aree di parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolari, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza avente diametro di almeno 15 mt.

Nelle zone di PRG nelle quali è fatto divieto realizzare garage interrati, vista la necessità di reperire strutture per il ricovero delle auto, nei soli casi in cui la dimensione della superficie fondiaria non consente la realizzazione di detti fabbricati separatamente dal fabbricato principale, si ammette la realizzazione di detti box al piano terreno del fabbricato principale medesimo in deroga al numero dei piani e all'altezza massima previsti dal PRG.

La quota di spiccato dei fabbricati ricadenti in tali aree sarà misurata a partire dalla quota del piano di campagna del fondo.

I nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia per qualsiasi destinazione essi siano previsti, ai sensi del D.Lgs. 192 del 19.08.2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" ricadenti in un raggio minore o uguale a 1000 mt dalla rete di teleriscaldamento esistente, o in coerenza con i piani di sviluppo della rete esistente, dovranno prevedere la predisposizione all'allaccio alla stessa.

Previa valutazione da parte del gestore della rete, è dovuto l'obbligo dell'allacciamento per gli interventi edilizi per i quali è previsto un impianto di produzione energetica avente potenza uguale o superiore a 150 kW. Tale obbligo non ricorre qualora la diversa soluzione energetica proposta risulti essere maggiormente performante, rispetto alla soluzione del teleriscaldamento, in ordine alle emissioni di gas ad effetto serra, calcolate mediante il sistema di valutazione SICEE approvato dalla Regione Piemonte.

I nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia dovranno prevedere la predisposizione, per l'allacciamento alla rete cittadina di connettività (fonia, dati, immagini, ecc..) in banda ultra-larga su fibra ottica, mediante realizzazione di adeguata canalizzazione di ingresso nell'edificio e in colonna montante di distribuzione interna alle singole unità componenti.

Art. 54 - Frazionamento.

Ai fini delle presenti Norme di Attuazione si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.

Le aree edificate a destinazione extragricola e/o non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001 se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia, e di utilizzazione, fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili.

Ai fini della tutela e valorizzazione ambientale e produttiva del territorio agricolo disciplinata agli artt. 31 e seguenti delle presenti norme in applicazione dei disposti di cui all'art. 25 della l.r. 56/77 e dell'art. 30 del DPR 380/2001 il frazionamento di aree a destinazione agricola è volto:

- alla migliore utilizzazione del suolo da parte di aziende esistenti
- alla costituzione di nuovi centri aziendali
- alla integrazione delle aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola
- al miglioramento fondiario ed alla sua regolarizzazione
- alla costituzione di orti urbani laddove ammesso dal P.R.G. ai sensi del successivo art.69.
- divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Per effetto del precitato art. 30 del DPR 380/2001 non è ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.

L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata nelle domande di Permesso di Costruire per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme.

La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati dal frazionamento e non oggetto di intervento.

Ove non sussistano le condizioni predette i Permessi di Costruire non possono essere rilasciati fino alla esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del P.R.G. nonché del presente regolamento.

Ove il frazionamento avvenga indipendentemente da interventi edificatori in progetto l'avente titolo può sottoporre il progetto di frazionamento al Comune, il quale, previo accertamento dell'esistenza dei requisiti sopraffissati, rilascia dichiarazione di conformità senza pregiudizio di ogni successivo adempimento e verifica.

Art. 55 - Modifiche di destinazione

La modifica di destinazione di immobili consiste:

- a) nell'adibire immobili e unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori;
- b) nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

Nelle singole unità immobiliari non si considera come uso diverso da quello stabilito l'uso parziale che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'art. 80, ultimo comma, della legge 27-7-1978 n. 392.

Art. 56 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione.

Fatta eccezione per la fascia di territorio compresa nell'area a parco a cui si applica la disciplina di salvaguardia di cui all'art. 3 della legge 43/75 e s.m.i., sugli edifici esistenti all'epoca di adozione delle presenti norme aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona in cui ricadono sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 24, lett. a) pto 4 per le aree a capacità insediativa esaurita con esclusione per quelli indicati alla lett. l) fatto salvo quanto specificato all'art. 35 pto 2.2;
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole, ivi comprese quelle terziarie non commerciali, gli edifici destinati ai pubblici esercizi ed ai servizi pubblici e privati ricadenti in zona agricola, sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio preesistente, e comunque non superiore a 500 mq., ivi compresa l'abitazione dell'esercente o del conduttore sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; nel caso in cui alla data di adozione delle presenti norme, le attività sopraindicate risultino aver sede congiuntamente a funzioni residenziali nell'ambito di costruzioni di impianto rurale contenente attività agricole in atto e/o siano comprese negli edifici elencati al successivo art. 63 3° comma, gli interventi consentiti sono limitati ad opere di natura conservativa (lett. a, b, c e d dell'art. 13 della l.r. 56/77) salvo ed impregiudicato quanto stabilito al precitato art. 63.
- c) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi uso destinati ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, sempreché in contrasto con tali destinazioni; è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Su edifici o manufatti ricadenti negli spazi individuati dal PRG per la formazione della viabilità è di norma ammessa la sola manutenzione ordinaria.
- d) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali ubicati in zona impropria
 - interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della legge 426/1971.
- e) sugli edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive (industriale ed artigianale) ricadenti in zona residenziale:
 - interventi di ristrutturazione, se in adeguamento alle prescrizioni di P.R.G., di manutenzione ordinaria e straordinaria negli altri casi.
- f) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale: manutenzione ordinaria e straordinaria.
- g) su edifici ed impianti a qualunque uso destinati ricadenti nel sistema ambientale del parco fluviale nelle aree esterne alla fascia vincolata a parco si applica fino alla formazione dell'apposito piano esecutivo di assetto e sistemazione del parco la disciplina transitoria dell'art. 3 legge 43/75 e s.m.i.
- h) nel caso di edifici ricadenti in zona agricola ove alla data di adozione delle presenti Norme risultino compresenti più funzioni con attività in atto (residenza civile, attività secondaria e terziaria, contigue a conduzioni rurali in atto) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77. In tal caso è ammesso il recupero alle funzioni e destinazioni insediate delle tettoie e delle travate facenti parte dell'impianto edilizio originario.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Gli interventi di cui ai precedenti commi primo e secondo, sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- edifici dotati di licenza edilizia e/o concessione rilasciata precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. sempreché l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la licenza edilizia stessa

- edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma gli interventi di cui al primo e secondo comma possono essere ammessi:

- nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
- nel caso di edifici a destinazione in atto residenziale, se la predetta destinazione risulta in atto da più di dieci anni dalla data di adozione delle presenti norme in base ai registri anagrafici comunali;
- in ogni caso, ove si tratti di esercizi commerciali per beni contingentati a norma della Legge 426/1971 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.

Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In tale caso il Permesso di Costruire è dato dal Sindaco, previo parere della C.I.E., nel caso in cui questa fosse istituita, in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili rilasciati possono essere assoggettate a convenzione a norma dell'art. 53 della l.r. 56/1977.

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

Sugli edifici di cui al presente articolo sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento igienico e di consolidamento, senza mutamento di destinazione d'uso se non in adeguamento alle destinazioni specifiche prescritte dal P.R.G. per le relative zone.

Art. 57 - Autorimesse.

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per il tessuto storico, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria.

Fatto salvo l'obbligo di asservimento alle unità abitative, presenti o previste in ciascuna area o lotto di intervento, di spazi a parcheggio e/o per box-auto nella misura prescritta dalla L. 122/89, è ammessa la realizzazione di autorimesse a titolo gratuito, senza il versamento del contributo di costruzione, in quantità anche eccedenti la dotazione di legge solo se destinate a pertinenza delle unità immobiliari che insistono sul medesimo lotto, per una quantità di box auto/posti auto in misura pari alle unità immobiliari costituenti il complesso edilizio in progetto o nella misura di 2 box auto per unità immobiliare aventi le dimensioni massime di 20 mq ciascuno.

La realizzazione di autorimesse in eccedenza rispetto alla dotazione di legge e non costituenti intervento a se stante, come definito al paragrafo successivo, è ammessa subordinatamente al versamento del contributo di costruzione e alla sottoscrizione di atto pubblico.

Ove la realizzazione di box in misura superiore a 9 costituisce intervento a se stante (cioè non associato alla contestuale realizzazione di edifici residenziali e/o terziari) e per quanto di seguito esposto, se realizzato nell'ambito di spazi pubblici, è dovuto il convenzionamento o la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo in cui vengano definiti i requisiti di sicurezza delle rimesse interrate; le caratteristiche di corretto inserimento urbanistico e di sicurezza degli accessi sulla viabilità urbana, gli oneri urbanizzativi, ai sensi dell'art. 49 delle L.R. 56/77.

La formazione di dette autorimesse è altresì subordinata alla possibilità di collegamento a viabilità urbana di adeguata sezione (min. mt. 7,50) ed alla protezione degli accessi con adeguate opere di sicurezza e di arredo urbano.

È ammessa la costruzione di autorimesse a confine purché nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

Per le autorimesse interrate o seminterrate l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde con prato cespugliato su letto di humus naturale non inferiore a cm. 30; direttamente ed agevolmente accessibile dai percorsi pedonali e dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. L'altezza netta utile non potrà essere superiore a mt. 3,00.

Il Comune con provvedimento motivato può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 90 anni, l'esecuzione di autorimesse interrate singole o collettive in aree vincolate dal P.R.G. alla formazione di parcheggi o a verde alle seguenti condizioni:

- a) che la quota del lastrico solare di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, e sia a quest'ultima collegata da apposito scivolo di transito.
- b) che la discesa della rampa di accesso all'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compreso il marciapiede laterale interessato dal passaggio.
- c) che il solaio di copertura, e la struttura portante in genere, dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da ingegnere a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge, e che in particolare risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie.
- d) che il parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo realizzata in base alle specifiche disposizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale.
- e) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico del parcheggio realizzato a raso strada nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine della concessione.
- f) che sia stipulata una convenzione resa per atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario con riferimento agli obblighi elencati alle lettere

precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione.

Art. 58 - Aree di parcheggio

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della l.r. 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- A) - per uso residenziale per ogni 100 mc. di costruzione
- a1) interventi di restauro, di ristrutturazione, di risanamento mq. 2
 - a2) nuove costruzioni e completamenti mq.10
- B) - per uso terziario
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo mq. 1 x mq. 1 di area asservita
mq.0,5 x mq. di SUL
 - attrezzature ricettive mq.0,5 x mq. di SUL
 - uffici mq.0,3 x mq. di SUL
 - commercio per metro quadrato di superficie di vendita:
- a) superficie di vendita superiore a mq.1500: mq. 1 x mq. di Sup. di vendita
 - b) superfici di vendita inferiori a mq. 1500: mq. 0,5 x mq. di Sup. di vendita
- C) - per attività industriali artigianali o di deposito: mq.0,2 x mq. di SUL

Le superfici di cui al precedente comma vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o all'esterno delle recinzioni in aree in fregio alla viabilità; tali aree andranno coerentemente accatastate.

Per interventi ricadenti nel tessuto edilizio storico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree a capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non disponga delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consiliare.

CAPO 3 - VINCOLI DI INTERVENTO.

Art. 58 bis - Compatibilità ambientale

Il PRG, come modificato dalla Variante n° 13, stabilisce in esecuzione dell'art. 20 della l.r.40/98, ed in rapporto agli interventi strutturali del PRUSST per le aree di seguito elencate le seguenti misure di compatibilizzazione ambientale.

a) Ambito Borsetto (area Pi12)

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

La trasformazione dell'area è condizionata ai limiti di utilizzazione e alle prescrizioni stabilite dalla Relazione Idrogeologica in rapporto al riordino della rete idrografica superficiale e alla sistemazione di quella fognaria, alle caratteristiche geotecniche dei suoli e alla falda freatica. In particolare essa dipende dalla realizzazione dello scolmatore Ovest e da accertamenti preliminari all'uso del sottosuolo per locali interrati.

1.2 Interventi di compensazione ecologica

La formazione del parco della Tangenziale Verde ha, sotto il profilo del riequilibrio ecologico delle strutture urbanistiche e delle infrastrutture interessanti il territorio comunale, rilevanza fondamentale, sia in rapporto alla dimensione come rispetto al ruolo di connessione delle reti ecologiche di grande scala territoriale (parchi urbani e regionali, parchi fluviali e corridoio potenziale della Balera Nuova).

La formazione del settore di Settimo della Tangenziale Verde in particolare consente, nel caso di realizzazione di coperture arboree significative (50%) il conseguimento di un valore di BTC complessivo (obiettivo) di 1,3 Mcal/m²/a con la sola incidenza della Tangenziale Verde (valore di partenza 0,88) e 1,26 con la proiezione al 2000 delle previsioni dei PRG compresi nella macchia di appartenenza di Settimo

Per quanto riguarda l'area Pi12 la Variante 13 appone vincoli atti a garantire la continuità delle reti ecologiche locali con particolare riguardo per la formazione del corridoio naturalistico della Balera Nuova.

1.3 Adeguamento della rete viaria

Il progetto di Variante prevede la realizzazione ex novo di un ramo stradale derivato da rotatoria in progetto facente parte del futuro arroccamento viabile del Fornacino connesso al casello A5 di Settimo.

1.4 Condizionamenti ambientali

Non sussistono problemi di mitigazione fonico-visiva verso il territorio di Leinì che risulta già compromesso da analoghe attività industriali e relative infrastrutture.

La mitigazione fonico-visiva nei confronti del parco della Tangenziale Verde viene invece assicurato dalle ampie fasce (40 m. per parte) istituite a protezione del corso della Balera nuova.

b) Ambito Cascina Borniola (Aree Pi13a, Pi13b)

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

La trasformazione dell'area è condizionata ai limiti di utilizzazione e alle prescrizioni stabilite dalla Relazione Idrogeologica in rapporto al riordino della rete idrografica superficiale e alla sistemazione di quella fognaria, alle caratteristiche geotecniche dei suoli e alla falda freatica. In particolare essa dipende dalla realizzazione dello scolmatore Ovest e da accertamenti preliminari all'uso del sottosuolo per locali interrati.

1.2 Interventi di compensazione ecologica

La trasformazione dell'ambito in oggetto è finalizzato al completamento delle aree destinate alla Tangenziale Verde che, come detto al punto precedente, ha sotto il profilo del riequilibrio

ecologico delle strutture urbanistiche e delle infrastrutture interessanti il territorio comunale, rilevanza fondamentale.

Si richiamano in particolare i valori di riequilibrio ecologico potenziale già espressi in detto punto.

1.3 Adeguamento della rete viaria

Il progetto di Variante prevede la realizzazione ex novo di viabilità anulare collegata al casello A5 di Settimo avente anche funzione di arroccamento della zona industriale del Fornacino.

Sotto questo profilo la trasformazione insediativa prevista costituisce elemento motore della realizzazione infrastrutturale in rapporto alla necessità primaria di accesso delle nuove aree produttive.

1.4 Condizionamenti ambientali

Non sussistono problemi di mitigazione fonico-visiva verso il territorio di Leinì che risulta già compromesso da PEC industriale in corso di completamento e dalle relative infrastrutture.

La mitigazione fonico-visiva nei confronti del parco della Tangenziale Verde viene invece assicurato dalle ampie fasce (40 m. per parte) istituite a protezione del corso della Balera Nuova.

c) Ambito Cascina Castilverde (aree Ha 38A e Ha38B)

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

Nella Scheda n° 4 dell'Analisi degli azionamenti allegata alla Relazione idrogeologica non viene individuato alcun vincolo particolare di intervento, poiché l'area insediativa è ritenuta priva di elementi di pericolosità geologica.

1.2 Interventi di compensazione ecologica

In base alle risultanze dell'analisi di Ecologia del Paesaggio allegata, l'ambito in oggetto può rappresentare un elemento strategico per la compensazione ambientale dell'area urbana e delle aree produttive e infrastrutture circostanti ove trattata a parco con copertura arborea prossima al 50% (valore obiettivo BTC = 2,5 – 2,8).

1.3 Adeguamento della rete viaria

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area, la Variante 13 non introduce elementi di novità oltre quelli già definiti in sede di Variante 7 per quanto riguarda la revisione del tracciato di via Consolata, condizionata dal transito della linea TAV.

1.4 Condizionamenti ambientali

Emerge la necessità di prevedere adeguate forme di mitigazione dell'impatto acustico in rapporto alle considerazioni sviluppate per la componente Rumore in ragione del prossimo transito della ferrovia TAV, a ovest, e di quella storica, a sud-est dell'area insediativa. La Variante 13, con l'istituzione dei vincoli per la formazione del Parco urbano prima descritto, determina le condizioni volte alla mitigazione fonica (passiva) dell'area in oggetto.

Non vengono segnalati problemi di salubrità dei suoli.

d) Ambito della Cascina Bordina (Area Ht6):

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

La trasformazione dell'area è condizionata ai limiti di utilizzazione e alle prescrizioni stabilite nella Scheda n° 5 dell'Analisi degli azionamenti allegata alla Relazione idrogeologica. In essa non viene individuato alcun vincolo particolare di intervento, poiché risulta caratterizzata da una pericolosità geologica nulla o trascurabile.

1.2 Interventi di compensazione ecologica

In base alle risultanze dello studio di Ecologia del Paesaggio allegato, l'area rappresenta un elemento strategico nella creazione della tangenziale verde che sarebbe opportuno, per quanto illustrato, venisse trattata a parco con copertura arborea prossima al 50% in modo da esplicitare una effettiva funzione di riequilibrio dell'addensamento urbano circostante (BTC obiettivo = 2,5).

1.3 Adeguamento della rete viaria

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area, la Variante 13 crea le condizioni di servizio mediante la razionalizzazione della viabilità esistente utile sia al nuovo insediamento, come alle aree abitative consolidate circostanti.

1.4 Condizionamenti ambientali

Con riferimento alle considerazioni sviluppate nelle Analisi ambientali la realizzazione delle nuove strutture residenziali dovrà provvedere alla mitigazione dell'impatto acustico, comunque attenuato dalla prevista formazione del Parco urbano.

Non vengono segnalati problemi di salubrità dei suoli.

e) Area attrezzata complessa Pd - Pdc

(intervento P.R.U.S.S.T. n° 8.33; 8.34; 8.35)

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

La trasformazione dell'area è condizionata ai limiti di utilizzazione e alle prescrizioni stabilite nella Scheda n° 1 dell'Analisi degli azionamenti allegata alla Relazione idrogeologica in rapporto al riordino della rete idrografica superficiale e alla sistemazione di quella fognaria, alle caratteristiche geotecniche dei suoli e alla falda freatica. In particolare viene prescritta la realizzazione dello scolmatore Ovest e dell'adeguamento della sezione di deflusso della Bealera Nuova.

E' consentita l'edificazione in sottosuolo purchè si adotti un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa prevista per il piano interrato e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche atte a superare la limitazione esistente ed esplicitate a livello di progetto, accompagnate da atto liberatorio nei confronti della Pubblica Amministrazione.

In relazione al calcolo idraulico elaborato nella Relazione idrogeologica si stabilisce una portata uscente dai lotti edificatori conferibile allo scolmatore ovest non superiore per unità di superficie a 0,093 mc/sec ha.

1.2 Interventi di compensazione ecologica

In base alle risultanze dello studio di Ecologia del Paesaggio allegato si stabilisce, tanto in esecuzione delle disposizioni del PRG come delle indicazioni del PRUSST, l'obbligo a realizzare – contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali – interventi di rinaturazione e compensazione ecologica corrispondenti ad un valore obiettivo di BTC (Capacità biologica territoriale) pari ad un valore di circa tra 1,00 Mcal/mq/anno.

Le aree vegetate saranno organizzate a macchia e/o a corridoio, a pieno campo o nell'ambito di aree a parcheggi con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

La Variante 13 fissa all'uopo la creazione di una fascia arborata di riambientazione del raccordo autostradale avente anche funzione di mitigazione fonica (passiva) all'interno della quale è ammessa l'eventuale realizzazione di manufatti tecnologici ad integrazioni delle reti infrastrutturali presenti sul territorio. In sede di realizzazione delle strutture edilizie dovranno essere specificati gli interventi costruttivi per la protezione attiva degli edifici interessati.

1.3 Adeguamento della rete viaria

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area Pd, sia riferita alla L3 come alle restanti strutture terziarie, la Variante 13 recepisce il parere espresso dalla Conferenza dei Servizi indetta dal Comune in data 14.11.2001 in ordine al progetto di massima della rete infrastrutturale del Piano particolareggiato.

Inoltre, con riferimento al progetto di adeguamento e di ammodernamento dell'autostrada A4 TO-MI, la Variante 13 incorpora la previsione di ingresso e uscita nei confronti dell'area Pd-Pdc.

Le suddette indicazioni hanno carattere qualitativo e di schema funzionale; il loro dimensionamento non è suffragato da un apposito studio di impatto sulla viabilità generato sulle funzioni polari previste per le aree PdC e Pd.

Pertanto tenuto conto che l'area è destinata ad accogliere centri commerciali aventi superfici di vendita superiori a 2.500 mq e di SLP superiore a 4.000 mq nonché parcheggi dimensionati in rapporto ad un numero superiore a 500 posti, si ritiene che la trasformazione prevista dalla Variante 13 sia da sottoporre alla fase di verifica e di compatibilità ambientale in base a quanto previsto dagli artt. 4 e 10 della L.R. 40/98, o dall'art. 20 comma 5 se in presenza di piani e programmi studiati ed organizzati sulla base di analisi di compatibilità ambientale, specie per quanto attiene l'impatto del traffico.

In ragione delle misurazioni condotte sui flussi veicolari attuali ed indotti dalle funzioni insediabili nell'area Pd-PdC:

dovranno avere due corsie per senso di marcia per entrambe le direzioni:

il tratto di via Reiserà, compreso tra la rotatoria di innesto dell'area Pd e l'intersezione con rotatoria di Strada Cebrosa;

il tratto di viabilità in uscita dall'area PdC, verso il raccordo tangenziale in direzione Torino;

l'ingresso dall'autostrada A5 Torino-Aosta per i veicoli, con provenienza dalla tangenziale nord, potrà essere attivato previo incremento del numero dei caselli autostradali esclusivamente dedicati all'immissione nell'area in esame, concordato con il gestore dell'autostrada medesima.

1.4 Condizionamenti ambientali

Con riferimento alle considerazioni sviluppate nelle Analisi ambientali allegate la valutazione dell'inquinamento acustico determinato dalle arterie di traffico potrebbe eventualmente riguardare le sole strutture ricettive previste nel Comparto 1.

Non vengono segnalati problemi di salubrità dei suoli in considerazione dello stato di natura delle aree interessate dagli insediamenti.

f) Area attrezzata di sostegno alla piccola e media impresa (Mf26)

(intervento P.R.U.S.S.T. n° 8.40)

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

La trasformazione dell'area è condizionata ai limiti di utilizzazione e alle prescrizioni stabilite nella Scheda n° 3 dell'Analisi degli azionamenti allegata alla Relazione idrogeologica in rapporto al riordino della rete idrografica superficiale e alla sistemazione di quella fognaria e alle caratteristiche geotecniche dei suoli e della falda freatica. In particolare viene prescritta la realizzazione del canale di gronda nord nonché disciplinati gli accertamenti preliminari all'uso del sottosuolo per locali interrati.

Per la portata uscente dai lotti edificatori si richiama quanto nella relazione geologica generale.

1.2 Interventi di compensazione ecologica

In base alle risultanze dello studio di Ecologia del Paesaggio allegato si stabilisce, tanto in esecuzione delle disposizioni del PRG come delle indicazioni di del PRUSST, l'obbligo a realizzare – contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali e infrastrutturali – interventi di rinaturazione e compensazione ecologica corrispondenti ad un valore obiettivo di BTC (Capacità biologica territoriale) pari a 0.80 Mcal/mq/anno comprendendo gli interventi di naturalizzazione della fascia autostradale sia in "Pi11" che in "Mf12". In particolare si prescrive che le fasce di rinaturazione non possano essere interessate da servizi industriali (ad esempio parcheggi) che comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

Le aree vegetate saranno organizzate a macchia e/o a corridoio, a pieno campo o nell'ambito di aree prevalentemente sterili (parcheggi), anche se rigorosamente di tipo drenante.

1.3 Adeguamento della rete viaria

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area, si reperisce l'ipotesi di potenziamento del corridoio stradale della Sp3 Cebrosa nonché la creazione di asse interno di distribuzione ai vari comparti produttivi e per servizi.

1.4 Condizionamenti ambientali

La Variante 13 fissa all'uopo la creazione di una fascia arborata di riambientazione del raccordo autostradale avente anche funzione di mitigazione fonica (passiva). In sede di realizzazione delle strutture edilizie dovranno essere specificati gli interventi costruttivi per la protezione attiva degli edifici interessati.

Non vengono segnalati problemi di salubrità dei suoli in considerazione dello stato di natura delle aree interessate dagli insediamenti.

g) abrogato con Variante Strutturale n. 21

h) Area Paramatti (area Mf1)

1. Compatibilità ambientale

Sotto il profilo della compatibilità ambientale si richiama quanto previsto alla Scheda n. 6 della Relazione Idrogeologica, inoltre l'intervento è sottoposto a Verifica di compatibilità ambientale a norma degli artt. 4 e 10 della L.R. 40/98 nel caso di costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto.

i) Area Servizi Terziari (Pb)

1. Compatibilità ambientale

1.1 Interventi di protezione degli insediamenti e condizionamenti idrogeologici

La trasformazione dell'area è condizionata ai limiti di utilizzazione e alle prescrizioni stabilite nella Scheda n° 7 dell'Analisi degli azzonamenti allegata alla Relazione idrogeologica in rapporto al riordino della rete idrografica superficiale e alla sistemazione di quella fognaria e alle caratteristiche geotecniche dei suoli e della falda freatica. In particolare viene prescritta la realizzazione del canale di Gronda nord nonché disciplinati gli accertamenti preliminari all'uso del sottosuolo per locali interrati.

Per la portata uscente dai lotti edificatori si richiama quanto esposto nella relazione idrogeologica generale.

1.3 Adeguamento della rete viaria

Per quanto riguarda l'accessibilità all'area, si recepiscono le risultanze e il dimensionamento della SP3 Cebrosa definito da apposita valutazione dei flussi, esistenti e in progetto.

l) Ex stabilimento Pirelli (area Mi3)

1. Compatibilità ambientale

Data la natura dell'insediamento preesistente è opportuno verificare la presenza di eventuali smaltimenti mediante indagini preliminari atte ad escludere situazioni di inquinamento ambientale. L'eventuale riscontro dei limiti di cui al DM 471/99 implicherà l'obbligo di prevedere la bonifica del sito secondo le disposizioni del DM medesimo.

Sotto il profilo idrogeologico l'area non presenta penalizzazioni severe essendo compresa in classe II di rischio. Si ritiene peraltro, fatti salvi ulteriori approfondimenti definibili durante l'iter di approvazione della Variante 13, opportuno sottoporre la trasformazione alla fase di verifica prevista dalla L.R. 40/98 in ragione del dimensionamento dell'intervento dell'impatto sul traffico e della potenziale presenza di fattori inquinanti.

Matrice di correlazione tra tipi di intervento sulle aree verdi e zone insediative e tipi di elementi del paesaggio (Ecotopi). Definizione di valori disaggregati di capacità biologica territoriale (BTC) per la verifica di corrispondenza dei progetti

Tipo di elemento urbanistico	Aree boscate affermate	Macchie e corridoi di riequilibrio ecologico	Corridoio vegetato dello scolmatore	Parco urbano	Oasi naturalistica, ecosistema filtro	Verde ambientale, aiole spartitraffico	Verde attrezzato	Viali alberati connessi	Filari alberati	Filari in aree pavimentate	Giardini pensili	Aree pavimentate semipermeabili alberate	Aree pavimentate impermeabili alberate	Aree pavimentate impermeabili	Costruzioni
Tipo di elemento del paesaggio (Ecotopo)															
Esposizione in nota	1	2	3	4	5	6	7	8	9						
APPARATO PROTETTIVO															
Bosco naturaliforme	4,80	3,30 4,60			3,80										
Parco urbano				3,30			2,80								
Prato arborato						2,40		2,40	2,00						
Prato			1,40 2,80			0,60 1,00									
Siepi e cespugli						1,40 2,80		2,80	2,40						
Zone umide					4,20										
Vegetazione Riparia			2,80 4,20												
Esposizione in nota										10	11	12	13	14	15
APPARATO SUSSIDIARIO															
Urbanizzato										0,50	1,20 2,20	0,50 0,80	0,36		
Urbanizzato denso														0,15 0,20	0,18

1 – AREE BOScate AFFERMATE

Corrisponde a tale definizione la macchia boschiva compresa all'interno della recinzione dello stabilimento Pirelli (ex Ceat) a margine della Balera Nuova. Ciò in ragione di due fattori: dell'epoca di impianto coevo con la costruzione della fabbrica (anni '60 del secolo scorso) e della vocazione del sito per il quale la presenza di bosco è documentato nelle mappe storiche a partire dal '700.

Sono ammesse solo opere di pulizia del sottobosco e la sostituzione della robinia con specie autoctone. È vietato l'espianto anche parziale nelle aree vincolate dalla Variante 13.

2 – MACCHIE E CORRIDOI DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO

Atteso che il valore BTC = 3 (v. Relazione di Ecologia del Paesaggio Elab. 5.1.1 nota 5) rappresenta la soglia di separazione tra paesaggi con prevalenza di elementi naturali (>3) da quelli con prevalenza di elementi antropici (<3) si assumono, alla luce di recenti progettazioni di parchi e aree di rinaturazione del Comune di Settimo Torinese le seguenti corrispondenze:

a) Soglia inferiore (Btc = 3,30)

funzione prevalente:	parco pubblico
forma:	macchia o corridoio con superficie di massima superiore a 0,5 ha; larghezza del corridoio superiore a 30 – 40 mt
associazione botanica:	bosco planiziale caratteristico della regione biogeografica del querco-carpinetum;
densità arborea forestale:	1 albero ogni 60 mq con prevalenza per la 1° e 2° grandezza con: - piante a esemplare (circonferenza 20-25 cm) non meno del 15% - piante circonferenza 10-12 cm per il restante 85% - rapporto n° arbusti/n° alberi = 15% - radure e sottobosco trattati a prato
percorsi:	pedonali e ciclabili (sez. max. mt 3) di tipo naturalistico
piazzali e parcheggi:	esclusi
pavimentazioni bituminose e/o impermeabili:	escluse
recinzioni:	se necessarie, solo in legno o di tipo naturale (siepi)

b) Soglia superiore (Btc = 4,60)

funzione prevalente:	area di rinaturazione
forma:	id. c.s.
associazione botanica:	bosco planiziale
densità arborea forestale:	1 albero ogni 36 mq di 1 e 2° grandezza con prevalenza di: - piante circonferenza 10-12 cm = 75% - piante forestali = 25% - arbusti a macchia o per siepi: rapporto arbusti/alberi: 15% - radure e sottobosco trattati a prato

3 – CORRIDOIO RIPARIO DELLO SCOLMATORE OVEST

La copertura vegetale dell'alveo dello scolmatore è prevista dal relativo progetto definitivo approvato dal Comune di Settimo Torinese mentre le fasce laterali di protezione possono essere caratterizzate dal piano urbanistico attuativo dell'area PdC.

In ragione della suddetta duplice caratterizzazione si fissano le seguenti soglie di riferimento:

3.1 – Trattamento di base con siepi e cespugli (Btc = 1,40)

- la superficie verrà trattata a prato permanente con l'integrazione di macchie arbustive e alberi isolati, o a gruppi, interessanti il 20 – 25% della superficie.

3.2 – Trattamento con prevalenza di siepi e cespugli (Btc = 2,80)

- estensione della vegetazione arbustiva su 2/3 della superficie.

3.3 – Vegetazione Riparia

- L'intervallo Btc = 2,80 – 4,20 riguarda la proporzionale sostituzione della vegetazione arbustiva con vegetazione arborea di tipo ripariale (salici, ontani, pioppi, ecc.)
- densità: propria della copertura forestale;

- ammessa la realizzazione di piste campestri di manutenzione e/o per la percorribilità ciclopedonale;
- non ammessa la realizzazione di manufatti in elevazione; area di sosta contenute nella misura essenziale;
- recinzioni: se necessarie, solo in legno o di tipo naturale (siepi)

4 - PARCO URBANO

Si richiama quanto definito al precedente punto 2 a).

5 – OASI NATURALISTICA ED ECOSISTEMA FILTRO

Si richiama quanto definito al precedente punto 2b salvo l'impiego di fitocenosi igrofile

6 – VERDE AMBIENTALE

Riguarda la sistemazione a verde di aree delimitate con formazione di prato e piantagione in piena terra di arbusti e alberature.

6.1 – Prato L'intervallo Btc = 0,6 – 1,00 riguarda due tipi di impianto del prato:

- il primo lasciato in naturalità e quindi più sensibile ai disturbi climatici in ambito insediativo;
- il secondo con il sussidio di impianto di innaffiamento.

6.2 – Prato cespugliato

- L'intervallo Btc = 1,40 – 2,80 riguarda le configurazioni possibili di una zona prativa con incidenza delle superfici arborate compresa tra il 20% e l'80% della zona medesima.

6.3 – Prato arborato

- L'intervallo Btc = 1,60 – 2,80 riguarda le configurazioni possibili arborate comprese tra il 25% e il 50%.

7 – VERDE ATTREZZATO

Si richiama quanto definito al punto 4 salvo la possibilità di inserire aree attrezzate pavimentate (comprendenti modeste strutture di servizio in elevazione) aventi incidenza non superiore al 20% della superficie dell'area attrezzata: Btc = 2,80.

8 – VIALE ALBERATO CONNESSO

Sesto di impianto: in base alle caratteristiche dimensionali delle specie arboree impiegate mt 6 (es. carpino, bagolaro, gelso ecc) mt 8 – 10 (tiglio, ippocastano, acero platanoide, frassino, ecc).

Si stabilisce convenzionalmente che la superficie di riferimento per il calcolo della Btc è rappresentato da una fascia avente ampiezza pari al sesto di impianto sopraindicato.

Il valore riportato in tabella riguarda il caso di viali e filari connessi, ai vertici opposti, con i corridoi perimetrali ovvero con i viali principali, interni alle aree medesime. Le piante impiegate dovranno essere di tipo esemplare a pronto effetto (circ. 20/25 cm)

9 – FILARI ALBERATI

Il valore di Btc = 2,20 – 2,40, indicato in tabella e ridotto rispetto a quello definito al precedente punto 7, riguarda i filari isolati. Come nel caso precedente il valore di Btc si applica alla fascia determinata dal sesto di impianto con esemplari a pronto effetto. Le piante impiegate dovranno essere di tipo esemplare a pronto effetto (circ. 20/25 cm)

Tutti gli elementi di paesaggio fin qui descritti, dal punto 1 al punto 9, prevedono la piantagione di alberi e arbusti e la formazione di prati in piena terra in aree naturali continue appartenenti all'apparato protettivo. Gli elementi sotto specificati invece riguardano la piantagione in piena terra su superfici pavimentate impermeabili o semipermeabili.

10 – FILARI IN AREA PAVIMENTATA

Si richiama quanto indicato al punto 9 fatto salvo il minor valore di Btc, trattandosi di zona insediativa.

11 – GIARDINI PENSILI

Si tratta di elementi vegetali a sussidio di energia dipendendo da un adeguato sistema di drenaggio delle acque pluviali e di irrigazione artificiale.

Il valore di Btc = 1,20 riguarda la formazione di “tetti verdi” con tecnologia a basso spessore a prato o con specie tappezzanti e resistenti ai fattori climatici (sedum).

Il valore Btc = 2,20 riguarda la formazione di giardini pensili con tecnologia a contenuto spessore che prevede l’allestimento di aree prative cespugliate e per piccole alberature.

12 – AREE PAVIMENTATE SEMIPERMEABILI ALBERATE

Riguarda la creazione di parcheggi con pavimentazione drenante a prato.

Il valore di Btc = 0,80 si applica al caso di piantagione di alberi di 1° o 2° grandezza ad esemplare (circ. 20/25 cm) aventi sesto di impianto di mt 8x8.

Il valore di Btc = 0,50 si applica al caso di piantagione di filari con sesto di mt 6 –8 e interdistanza di mt 16 circa.

13 – AREE PAVIMENTATE IMPERMEABILI ALBERATE

Riguardano essenzialmente le aree per parcheggi realizzati al piano di campagna.

Il valore di Btc = 0,36 riguarda la formazione di alberate a filare (circ. 20/25 cm) tra loro interdistanti di mt 16.

14 – AREE PAVIMENTATE IMPERMEABILI

Btc = 0,15 pavimentazioni continua asfaltata

Btc = 0,20 pavimentazioni discontinue in cemento (autobloccanti)

Btc = 0,28 pavimentazioni discontinue antismog (in cemento e biossido di titanio).

L’applicazione dei parametri sopra indicati deve condurre ad un risultato così sinteticamente così riassumibile:

- superficie territoriale impermeabile: max 50% (strutture, infrastrutture, piazzali e parcheggi);
- superficie territoriale residua permeabile: min. 50%, con il seguente riparto indicativo:
 - 25% di ST boscato con alberature ad alto fusto di 1° e 2° grandezza;
 - 25% di superfici prative ambientali e parcheggi drenanti arborati”

Art. 59 - Tutela del verde

A) Piantumazioni.

Ove indicato nelle tavole di progetto di P.R.G. e laddove precisato dal Comune in sede di rilascio del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, anche in applicazione a disposizioni particolari delle presenti norme, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature di essenze concordate con il Comune, o di provvedere al mantenimento e riordino di aree boscate.

Tali adempimenti sono assolti:

- contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia previsti dal P.R.G.
- in esecuzione di ordinanza del Sindaco negli altri casi.

B) Alberature.

Le alberature di arredo alla viabilità sono poste in atto contestualmente alla realizzazione della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente.

Le alberature di nuova formazione dovranno essere realizzate mediante l'impiego di specie indigene di prima e/o seconda grandezza.

Le alberature esistenti, poste all'interno di aree pubbliche o costituenti filari della viabilità, non possono di norma essere abbattute.

Sono ammessi interventi di abbattimento esclusivamente qualora sussistano documentate esigenze, accertate mediante specifica perizia botanica, di incolumità delle persone e/o delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di pari qualità e quantità.

Non è consentita l'introduzione di specie vegetali estranee al paesaggio di pianura, con particolare riferimento alle conifere e più in generale alle specie non autoctone.

Nella sistemazione delle aree relative agli interventi di cui al precedente art. 28 deve essere prevista una dotazione minima di superficie destinata al verde pertinenziale alberato pari a minimo il 10% della SF e posto preferibilmente in fregio alla viabilità principale di accesso. Al concorso di tale percentuale possono partecipare le aree destinate al parcheggio privato purché realizzate mediante la formazione di superfici semipermeabili inerbite, qualora venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare in piena terra la dotazione richiesta.

Art. 60 - Autorizzazione all' insediamento industriale.

Testo abrogato con Variante parziale n. 25

Art. 60 bis - Criteri di localizzazione delle attività commerciali

(testo rinviato all'art. 26)

1. Il PRG recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo⁸ di "Adeguamento degli strumenti comunali alla DCR 59/10831 del 24.03.2006" ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 - Riforma del Commercio.
2. Stante il recepimento e il coordinamento programmatico normativo di cui al precedente comma 1, la presente Variante parziale n° 19 costituisce formale adeguamento del PRGC ai sensi dell'art. 29, comma 3 sub b) della DCR 563-13414 del 29.10.1999 quale modificata dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006.
3. Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico la richiamata Delibera di Adeguamento agli indirizzi e ai criteri regionali ha individuato e definito l'assetto della rete distributiva di PRGC che poggia sui seguenti "luoghi del commercio"⁹:
 - a) Addensamento commerciale storico rilevante A1, comprensivo del Centro storico e delle immediate propaggini commerciali¹⁰.
 - b) Addensamenti commerciali urbano forti A3, riguardanti:
 - A3/1¹¹ Borgonuovo
 - A3/2¹² Via Milano
 - A3/3¹³ Via Torino
 - c) Addensamenti commerciali urbani minori A4, riguardanti:
 - A4/1¹⁴ Via Consolata
 - A4/2¹⁵ Via Asti
 - A4/3¹⁶ Via Torino, Via Regio Parco
 - A4/4¹⁷ Via G. Ferraris
 - A4/5¹⁸ Villaggio Olimpia

⁸ Approvato dal Comune con DCC n° 100 del 24.11.2006 integrata con DCC n° 44 del 04.04.2007 e n° 66 del 21.06.2007 in sostituzione del precedente provvedimento (DCC n° 119 del 15.12.2005) riguardante l'aggiornamento della DCC 43/2000 e s.m.i. alla D.C.R. 23 dicembre 2003 n°347-42. Si richiamano in particolare: art. 1 (classificazione del comune di Settimo Torinese quale comune polo della rete primaria); art. 6 Criteri e prescrizioni di compatibilità ambientale; art. 7 Indicazioni e criteri per l'adeguamento normativo dei vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi; art. 8 Limitazioni; art. 9 Insediamenti in itinere; art. 10 Compatibilità di sviluppo territoriale; art. 11.1 Tabella compatibilità di sviluppo territoriale; art. 12 Rimandi normativi.

⁹ Con riferimento all'art. 4 comma 6bis della l.r. 56/77 e smi la destinazione d'uso 'commercio al dettaglio' e' limitata ai "luoghi del commercio" così come individuati dagli artt. 2, 3, 4 dell' "Adeguamento agli indirizzi e criteri regionali" contenuto nella citata DCC n° 100 del 24.11.2006 integrata con DCC n° 44 del 04.04.2007 e n° 66 del 21.06.2007.

¹⁰ Centro storico quale perimetrato nella Tavola "Centro storico e cascine" del PRGC e s.m.i riportato nel coordinamento cartografico della Variante parziale n° 17. Tale perimetro si intende esteso a - intera via F.lli Rosselli; intera via Roma e piazza Pagliero; via Verdi (da inizio a via Galilei); via Cavour (da via F.lli Rosselli a via Roma); via Ariosto (da inizio a via Boccaccio); via Petrarca (da inizio a civico 10/Bis); via Buonarroti (da via Gobetti a via Don Paviolo); intero fronte di piazza Vittorio Veneto; aree urbanistiche Qt3, Qt4, Ot5.

¹¹ L'addensamento A.3/1 comprende le seguenti aree: via Leini (da inizio a via Fantina); via Fantina (da via Leini a via San Martino); via Martiri Belfiore (sino al civico 5); via Schiapparelli (da inizio a via Montenero); via Trento (sino a civico 4); via Trieste (sino a civico 4); area kk5 di via Fantina; aree ed edifici con destinazione commercio al dettaglio previste nel P.P.E./P.R.U. via Schiapparelli.

¹² L'addensamento A.3/2 comprende le seguenti aree: via Milano (da inizio a via Sondrio); via dei Partigiani (sino al civico 1); area urbanistica Mt1.

¹³ L'addensamento A.3/3 comprende le seguenti aree: via Torino (da inizio sino a via Pirandello); via Pirandello (tra via Torino e via Einaudi); via Einaudi (da via Pirandello all'area mercatale); via San Mauro (da inizio a via Chiomo); area urbanistica Mf1.

¹⁴ L'addensamento A.4/1 comprende le seguenti aree: via Consolata (da via Einaudi a via Repubblica).

¹⁵ L'addensamento A.4/2 comprende le seguenti aree: via Asti

¹⁶ L'addensamento A.4/3 comprende le seguenti aree: via Torino (da via Pirandello a c.so Piemonte); via Regio Parco (da inizio a civico 82-83); via R. Sanzio (da inizio a via Mantegna); corso Agnelli (da inizio a via Dei Mille);

¹⁷ L'addensamento A.4/4 comprende le seguenti aree: via G. Ferraris (da via Ariosto a via Maroncelli); via Petrarca (da via G. Ferraris a via Maroncelli).

¹⁸ L'addensamento A.4/5 comprende le seguenti aree: via Torino (da civico 93 a civico 99); Villaggio Olimpia; Zona normativa Lt1.

- d) Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, riguardanti:
- L.1-E/1 corrispondente al centro commerciale di via Cena (zona normativa kk2);
 - L.1-E/2 corrispondente al centro commerciale di via Monviso (zona normativa kk);
 - L.1-E/3 corrispondente alla zona normativa Mf2;
 - L.1-E/4 corrispondente al volume edificato in zona normativa Mf 4/2¹⁹;
 - L.1-E/5 corrispondente alla zona normativa Nt2;
 - L.1/P/1 corrispondente alla zona normativa kk di via Levi, attuale sede provvisoria di mercato su area pubblica. In tale area che ha dimensione di 2450 mq di superficie è consentito realizzare una struttura avente SUL non superiore a 1.500 mq.
 - L.1/P/2 ricade all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica dell'ex area SIVA, sito in via Leinì.
 - L.1/P/3 corrisponde all'area urbanistica "Nt8" di C.so Piemonte.
 - L.1/P/4 corrisponde all'area urbanistica "Ht6" sita in Via Raffaello Sanzio- Ambito Bordina.
 - L.1/P/5 corrispondente all'area urbanistica Mf18 – Ambito Laguna Verde su Via Regio Parco.
 - L.1/P/6 corrispondente all'area urbanistica "Ft5" – di C.so Piemonte-Via Torino
- e) Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L.2, comprendenti:
- L.2/1 corrispondente al complesso delle zone normative Mf9, Mf10, R14 e Mt3²⁰
 - L.2/2 corrispondente alla zona normativa Pt1 contenente un garden center
 - L.2/3 riferita all'intera zona normativa PdC
 - L.2/4 pertinente allo stabilimento ex GFT contenuto nella zona normativa Li-28.
4. Nei luoghi del commercio come sopradefiniti si applicano tutte le compatibilità di cui all'articolo 17 degli indirizzi e criteri regionali senza possibilità di deroga ai valori indicati nella tabella di competenza (comuni polo della rete primaria con popolazione inferiore a 60.000 abitanti). Ne consegue che, esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita. Gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 250 mq., potranno localizzarsi in qualunque ambito del territorio comunale subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.
5. Gli estratti delle tavole allegate al PRG vigente riepilogano le principali previsioni di PRGC in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riportano la perimetrazione degli Addensamenti commerciali A1, A3, A4 e delle Localizzazioni commerciali L.1 e L.2.
6. Per le Localizzazioni commerciali L.1 ed L.2 le presenti norme stabiliscono la SUL massima destinabile al commercio al dettaglio. Per quanto riguarda le superfici di vendita si richiama la norma della compatibilità territoriale dello sviluppo riportata nell'art. 11.1 Tab. 2 degli Indirizzi e Criteri regionali contenuti nella citata DCC n° 100 del 24.11.2006 integrata con DCC n° 44 del 04.04.2007 e n° 66 del 21.06.2007
7. La SUL e' da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali.

¹⁹ limitatamente a quanto richiamato, specificato e motivato nella scheda 21 della Variante parziale n° 6 e nella nota 48 ai quadri sinottici introdotta e definita nella medesima scheda 21.

²⁰ Quest'ultima riguarda i centri commerciali Panorama 1 (v. Nervi 10) e Panorama 2 (v. Nervi 12 e 14)

8. Fatta salva l'applicazione degli indici urbanistici e la salvaguardia delle aree di compensazione ambientale e riequilibrio ecologico, già attuate e/o convenzionate ovvero costituenti condizione agli interventi già autorizzati, in tutte le aree completamente addensate eventuali ampliamenti delle superfici commerciali preesistenti devono essere sottoposte a preventivo PUC salva diversa disposizione delle vigenti norme in materia di commercio.

Art. 61 - Opere in aree attigue e strade provinciali e statali

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e tra loro distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Art. 62 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939. Elenco degli edifici vincolati.

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte. Detti interventi sono disciplinati al precedente art. 47 lett. a).

Edifici vincolati:

- 1) Chiesa di S. Pietro
- 2) Torre Medievale

Art. 63 - Vincolo ai sensi della legge²¹ 42/2004 ed edifici classificati tra i beni culturali del P.R.G.

Gli interventi su immobili, complessi ed ambienti soggetti ai vincoli di protezione delle bellezze naturali sono disciplinati con riferimento al D lgs. 42/2004 e leggi da esso richiamate nonché alla L.R. 3.4.1989 n. 20.

In particolare il P.R.G. individua la fascia di mt. 150 latitante all'autostrada specificamente vincolata alla legge 1497/39. Detta fascia è identificabile per un'ampiezza di 150 m computati a partire dal filo esterno asfaltato della carreggiata autostradale sia a destra che a sinistra.

Alla medesima disciplina di cui al 1° comma possono essere sottoposti gli edifici che costituiscono le tracce ancora riconoscibili dell'antica organizzazione agricola del territorio individuate dal Censimento²² dei beni culturali architettonici approvato dal C.C. con deliberazione n. 84 del 22.11.2001, ai sensi della L.R. 35/95, ed in particolare:

- Cascina S. Giorgio
- Cascina Consolata
- Cascina Brusà
- Cascina Spada
- Cascina Tinivella
- Cascina Banchera
- Cascina Nuova
- Cascina Froccione
- Cascina Pista
- Cascina Chela
- Cascina Rattera
- Cascina Lys
- Cascina Re Martino
- Cascina Isola
- Cascina Rubattino
- Cascina Brina
- Cascina Venturina
- Cascina Ferraris
- Cascina Bordina
- Cascina Pongona
- Cappella di Santa Teresa
- Cappella di San Savino

ed inoltre

- Molino dell'Isola
- Molino Nuovo
- Cappella di Sant'Anna
- Cascina Verderone
- Cascina Polveriera
- Cappella San Rocco

I predetti fabbricati sono segnalati nelle tavole grafiche con apposito simbolo astericato (*)

Il recupero degli immobili sopraelencati viene effettuato attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e opere di ristrutturazione interna con esclusione della ristrutturazione prevista dall'art. 3 lett. d) della D.P.R. 380/2001.

Laddove per irreparabili condizioni di obsolescenza dei fabbricati si dovesse provvedere alla loro demolizione, questo tipo di intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica.

²¹ 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

²² Censimento dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dei fabbricati costituenti "Catalogo dei beni culturali architettonici

Art. 63 bis – Usi civici

Il P.R.G.C. riconosce gli appezzamenti di terreno soggetti ad uso civico ai sensi della Legge 1766 del 16/06/1927.

L'elenco di tali terreni, come individuati dal Decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Torino, del 5 agosto 1938, è il seguente:

ELENCO dei terreni da classificarsi nella categoria.....								
n. ed.	COLTURA ATTUALE	DATI della mappa catastale		SUPERFICIE			REGIONE	OSSERVAZIONI
		Foglio	Numero	Ettare	Ani	Centiare		
	Prato irrig.	V	1		30	23		
	Semin. "		3	2	65	74		
3	Semin.irriguo		5	1	43	01		
4	Prato irriguo VI		3		49	03		
5	Pascolo		5			86		ora seminativo
6	Semin.irriguo		7	6	45	16		
7	" "		15		78	23		
8	" "		36	3	82	10		
9	Prato " VII		7		55	24		
0	Semin.irriguo		11		52	64		
1	Prato irriguo		27		47	33		
2	" "		30		16	01		
3	Semin. irriguo VIII		39	3	06	51		
4	" "		40	4	18	06		
5	Prato irriguo IX		93		20	51		
6	Pascolo	IXI	1		23	41		ora seminativo
7	"		15/p		2	02		ora seminativo
8	"		287		23	10		ora seminativo
9	"	IXXI	116		12	03		ora seminativo
0	"	XLVII	36		21	75		ora seminativo
1	"		37		33	85		ora seminativo
2	"	XLVII	61		21	13		ora seminativo
3	"		82		18	14		ora seminativo
Superficie complessiva				26	66	09		

Fatte salve eventuali affrancazioni intervenute in tutto o in parte su detti appezzamenti, la conferma della destinazione d'uso assegnata dal P.R.G.C. a dette aree avviene a seguito dell'espletamento delle procedure previste dalla legge.

Art. 64 - Allineamento di quota.

Il piano di campagna delle costruzioni, a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale o superiore al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 7%.

La superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere in genere a quota inferiore a quella del piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.

Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Art. 65 - Aree e fasce di rispetto

Il P.R.G. indica le fasce di rispetto alle opere, infrastrutture ed impianti con la seguente precisazione:

- a) fasce di rispetto permanenti
- b) fasce di rispetto condizionate
- c) R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)

Nelle fasce di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Le fasce di rispetto di cui alla lett. a) costituiscono vincolo definito temporaneo al suolo, fino alla esecuzione e/o permanenza delle opere interessate. Ad esecuzione e/o a trasferimento avvenuto le fasce di rispetto seguono, nella stessa profondità, l'opera od infrastruttura realizzata e/o trasferita.

a) Fasce di rispetto permanenti

a1) - alla viabilità.

Il P.R.G. prescrive in cartografia le fasce di rispetto e di arretramento dai cigli stradali:

- 1. nelle aree residenziali ove la trasformazione del suolo è ammessa con procedura diretta (aree da completare o da ristrutturare)
- 2. nelle aree produttive limitatamente alla viabilità di grande comunicazione, intercomunale e locale.

Per la definizione delle fasce di rispetto stradali, si richiama quanto definito dal Piano Generale del Traffico Urbano approvato con DCC n. 8 del 30.01.1998 nella tavola P2 "schema della viabilità primaria a lungo termine" e nella tavola P3 "gerarchia viaria urbana a lungo termine".

Fatto salvo quanto diversamente disposto in cartografia o dalle presenti norme alla viabilità da esse individuate si applica la seguente tabella di corrispondenza, tenuto conto della delimitazione del Centro Urbano individuata ai sensi del Codice della Strada della DGC n. 420 del 18.04.1997, delle seguenti definizioni:

Autostrade (A), Strade extraurbane principali (B), strade extraurbane secondarie (C), strade urbane di scorrimento (D), strade urbane di interquartiere (E1).

Le fasce di rispetto si intendono riferite:

- a) al centro abitato
- b) all'esterno del centro abitato
- c) all'esterno del centro abitato, ma all'interno di aree previste dal PRG come modificato dalla Variante n. 7 e fatto salvo quanto eventualmente diversamente evidenziato nelle tavole grafiche, sono rispettivamente:

	a)	b)	c)
strade di categoria A	30 mt.	60 mt	30 mt.
strade di categoria B	(-)	40 mt	(-)
strade di categoria C	(-)	30 mt	30 mt.
strade di categoria D	20 mt.	(-)	20 mt.
strade di categoria E1	10 mt.	(-)	(-)

Per la definizione delle fasce di rispetto stradali, si richiama quanto definito dal Piano Generale del Traffico Urbano approvato con DCC n. 8 del 30.01.1998 nella tavola P2 "schema della viabilità primaria a lungo termine" e nella tavola P3 "gerarchia viaria urbana a lungo termine".

Per le strade urbane di quartiere (E2) e quelle interzonali (F1), nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione o riordino urbanistico, residenziale e produttivo, detti arretramenti sono fissati dal S.U.E.

Invece nel caso di ricostruzione di edifici compresi in aree a capacità insediativa esaurita la nuova costruzione dovrà avere un arretramento dal ciglio stradale di norma non inferiore a mt. 5, fatte salve particolari prescrizioni fissate dal Comune negli atti autorizzativi per

l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni ed in relazione alle rettifiche stradali stabilite con appositi progetti. Tale disposizione vale altresì, fatto salvo quanto più avanti disposto, per le aree destinate ad usi insediativi ove il P.R.G. non precisa le fasce di rispetto con vincolo topografico definito.

Nelle aree produttive esistenti e confermate e di completamento gli arretramenti dai cigli stradali sono assimilati a quanto disposto dall'art.9, pto 3 del DM 1444/68.

Il P.R.G. individua in cartografia le fasce di rispetto delle autostrade e relativi accessi sia all'interno che all'esterno delle zone insediative.

Nel primo caso, a norma dell'art. 9 della legge 729/61 e circ. MIN. LL.PP. 5980/70, gli arretramenti delle costruzioni dal limite di occupazione dell'autostrada non potrà essere, fatta salva una maggior distanza stabilita in cartografia, inferiore a:

- mt. 25 per le aree già edificate
- mt. 30 per le aree edificabili.

Nel secondo caso si applicano i disposti e le definizioni contenute nel DM 1404/68. Nelle fasce di rispetto autostradale come sopra stabilite sono ammissibili, previa concessione dell'ANAS o della Società concessionaria competente, esclusivamente le opere di cui al punto 7 della Circ. 5980/70 precitata.

Si precisa che in ogni caso, ai fini del corretto posizionamento delle fasce di rispetto, si fa riferimento a quanto definito all'art. 3 della legge 214/2003 (il Nuovo Codice della Strada), relativamente al confine stradale inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Ove il P.R.G. non delimita nel territorio extraurbano le fasce di rispetto alla viabilità si applicano, in relazione ai casi da esso disciplinati, i disposti di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.:

- per le strade pedonali e veicolari, vicinali e private arretramenti di mt.3;
- per le strade veicolari di qualunque tipo, escluse quelle di cui al punto precedente di sezione inferiore o uguale a mt. 6, arretramento di mt. 10;
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

È ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a mt. 0,75, con impegno sottoscritto dal concessionario a non richiedere maggiori indennizzi, derivanti dalle opere eseguite, in caso di acquisizione pubblica dell'area delimitata dalla fascia di rispetto.

A norma dell'art. 27, 12° comma della l.r. 56/77 sugli edifici rurali ad uso residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto subordinatamente all'esecuzione delle opere stradali nella misura prevista dal precedente art. 18.

a2) - agli impianti cimiteriali.

Il P.R.G. delimita l'area di rispetto all'impianto cimiteriale. con riferimento all'art. 27 della l.r. 56/77, tenendo conto dell'assetto dell'abitato e degli edifici esistenti laddove questi non consentano, a norma del 5° comma del med. articolo la definizione della fascia nell'ampiezza da esso prestabilita. Fatta salva la riduzione dell'ampiezza di detta fascia, stabilita con atto separato a norma della l.r. n. 56/77, è stabilito che ad essa il P.R.G. potrà adeguarsi senza che ciò costituisca variante. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti, unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione. Modesti manufatti utilizzati per la vendita di fiori ed articoli funerari quali: piccole iscrizioni ed accessori per l'addobbo e l'arredo delle tombe costituiscono elementi funzionali di servizio del cimitero, costitutivi dell'impianto medesimo.

a3) - alle attrezzature ferroviarie.

Le aree di demanio delle F.S. o degli enti gestori delle Ferrovie possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture relative al trasporto su ferro.

Nell'ambito destinato alla realizzazione della ferrovia ad alta capacità sono consentite le sole opere attinenti alla realizzazione delle infrastrutture, dei servizi ad essa sussidiari, degli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale ed ai tracciati viari in progetto di riconnessione del telaio urbano. Tale ambito contenente le infrastrutture rappresentate nella cartografia di PRGC come modificato dalle varianti n. 7 e 12, corrisponde all'inviluppo delle aree comprese nell'apposito piano particellare di esproprio. In tale ambito gli adattamenti delle infrastrutture, ivi comprese sedi viarie e relative rotatorie e connessioni definite all'atto esecutivo, non costituiscono variante al PRGC.

Il PRG definisce in cartografia il corridoio ferroviario dedicato al raddoppio della linea canavesana consistente nell'allargamento dell'area di sedime della proprietà ferroviaria di mt. 5 per parte. Dai confini così definiti si applicano le fasce di rispetto di cui al DPR 753/80.

In merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti ed in progetto e all'utilizzazione delle fasce di rispetto, si richiamano i disposti del D.P.R. 11/7/80 n. 753, ed in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni e simili), art. 53 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine, fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi); le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite e ai sensi dell'art. 8 del DPGR n. 16R del 28.12.2006 qualora, su uno dei due lati della ferrovia, in fregio ad essa, corra una strada pubblica, la distanza minima dei nuovi manufatti deve essere 20 m. dal bordo della massicciata, ovvero dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato; mentre, nel caso in cui non esista una strada in fregio alla sede ferroviaria, occorre lasciare, da entrambi i lati della ferrovia, una fascia di terreno libera da manufatti avente larghezza non inferiore a 26 m.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto del corridoio CAV Torino Lione riportato nelle tavole grafiche si rimanda all'art. 36, 4° comma del Piano territoriale Regionale (PTR) se e in quanto applicabile in considerazione dell'andamento in sotterraneo delle linee ferroviarie, dell'interferenza di queste con aree altamente infrastrutturate e consolidate e del carattere preliminare del Progetto RFI SpA.

a4) - a corsi d'acqua (comma sostituito dal punto 1.3 "Corsi d'acqua" del successivo art. 65 bis)

a5) – all'aeroporto Torino-Caselle

Ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del codice della Navigazione, sulla la base di quanto emerge dalle mappe di vincolo relative all'aeroporto di Torino Caselle, il territorio settimese risulta interessato da 3 diverse fasce di rispetto all'interno delle quali sono imposte restrizioni nella realizzazione o installazione di:

- Fascia ENAC1: l'area interessata è quella data dal limite della fascia stessa e il territorio comunale compreso tra essa e l'aeroporto posto a nord-est; le attività soggette a restrizioni sono:
 - discariche;
 - altre fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali:
 - impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;
 - piantagioni coltivazioni agricole e vegetazione estesa;
 - industrie manifatturiere;
 - allevamenti di bestiame.
- Fascia ENAC2: l'area compresa tra la fascia stessa e l'aeroporto posto a nord-est è un'area di incompatibilità assoluta per la realizzazione o l'installazione di impianti eolici.
- Fascia ENAC3: l'area compresa tra la fascia stessa e la fascia ENAC2 all'interno della quale è richiesta una specifica autorizzazione all'ENAC per la realizzazione o installazione di impianti eolici.

Per l'ammissibilità dei suddetti interventi è necessario fare riferimento alle Linee Guida emanate dall'ENAC.

Si impone inoltre un vincolo altimetrico pari a 429,5 m per tutta la porzione di territorio ricompresa tra l'aeroporto e le fasce ENAC1 e ENAC3 come sopra definite.

b) Fasce ed aree di rispetto condizionate.

Sono stabilite le seguenti aree di rispetto:

- b.1. dall'area Ua2 contenente i pozzi di captazione dell'acquedotto, si applicano le Aree di salvaguardia e le disposizioni normativo - cartografiche definite dalla Regione Piemonte ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n°236/88 con determinazione n°180 del 04/03/1998
- b.2. per le richieste di autorizzazione all'apertura di nuovi pozzi destinati allo sfruttamento industriale delle falde acquifere si richiama l'applicazione dei disposti contenuti all'art.56 della l.r.56/77, nonché il disciplinare tecnico allegato alla legge 319 "Tutela delle acque dall'inquinamento" per il controllo degli scarichi provenienti dalle aree urbanizzate effettuato dal Comune tramite competenti strutture (Azienda Servizi Municipalizzati).
- b.3. dagli impianti del depuratore consortile, con la distanza lineare di mt. 150
- b.4. dal perimetro delle aree interessate da discariche non autorizzate, con una distanza lineare di mt. 50
- b.5. dal perimetro delle cave esistenti non disciplinate dal P.R.G. con una distanza lineare di mt. 50
- b.6. dai depositi di carburante ed olii minerali infiammabili, con le misure stabilite all'art. 2 del D.P.R. 2.10.76 (40 m. per edifici residenziali con volumetria superiore a 3000 mc, 60 m per edifici che comportano affluenza di pubblico). Tali misure decadono al momento della disattivazione e dello smantellamento dei serbatoi esistenti per trasferimento in altro sito delle attività interessate.
- b.7. dall'area riservata alla discarica controllata con una distanza lineare di m. 50.
- b.8. dalla condotta del metanodotto si applicano le distanze stabilite dal Ministero dell'Interno con D.M. del 24/11/1984.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale ricadenti nelle fasce di rispetto succitate si applica la norma dell'ultimo capoverso del paragrafo a1).

Agli elettrodotti si applicano gli arretramenti fissati nelle norme di legge e di regolamento vigenti in rispondenza ai disposti della Legge 22 febbraio 2001 n. 36 e del DPCM del 29 maggio 2008.

c) R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante):

A seguito delle analisi condotte nell'ambito dell'Elaborato Tecnico R.I.R. sono state individuate in cartografia di PRGC le seguenti aree:

- Lampogas Piemontese S.r.l. - Stabilimento ricadente in zona normativa Li36
- ENI S.p.A. (Volpiano)

Attività "Seveso"

In generale nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale²³, come individuate nella cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 15.2 delle NdA del PTCP2, non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia". Nel caso di stabilimenti esistenti che debbano subire modifiche, dovrà essere verificato quanto previsto dalle procedure di compatibilità di cui agli articoli 9, 10, 14 e 15 della Variante "Seveso" al PTC.

In particolare si ammette l'insediamento di nuovi stabilimenti e le modifiche di quelli esistenti, solo previa verifica della compatibilità territoriale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali vulnerabili oltre che alla compatibilità ambientale.

La compatibilità territoriale degli stabilimenti che saranno assoggettati agli articoli 6 e 7 oppure agli articoli 6, 7 e 8 del d.lgs. 334/1999 e s.m.i., deve essere verificata secondo quanto disposto dall'art. 9 delle NdA della Variante Seveso al PTC.

A tal fine il gestore, all'atto della richiesta del titolo abilitativo comunque denominato:

1. fornisce al Comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale redatta sulla base dei criteri del citato articolo 9, punti 1, 4 e 6 relativa all'area di osservazione individuata secondo i criteri di cui all'art. 8 delle stesse norme;
2. trasmette al Comune le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al D.M. 9/5/2001.

L'insediamento del nuovo stabilimento o le modifiche a stabilimenti esistenti sono ammessi sulla base della valutazione delle suddette compatibilità.

In ogni caso, fermi restando i criteri definiti dall'allegato al D.M. 9 maggio 2001 in merito alla compatibilità nelle aree di danno, è sempre esclusa la localizzazione e la presenza di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia" (ivi comprese le modifiche che fanno rientrare in tali categorie un'attività esistente), qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B, come definiti dalla tabella 1 dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001, all'interno delle aree di esclusione generate dal nuovo insediamento e dalla modifica di quello esistente.

Il rilascio del titolo abilitativo o l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, se previsto, deve essere corredato da uno specifico documento, che entra a far parte dell'Elaborato RIR, contenente le disposizioni di sicurezza che lo stabilimento e gli insediamenti ad esso adiacenti devono garantire e rispettare per una maggiore protezione degli individui in caso di incidente.

²³ Così come identificate ai sensi dell'art. 13.2 delle NdA della Variante "Seveso" al PTC, ovvero zone interessate da aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico e archeologico esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione; geositi; aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. lett. g (aree boscate); aree soggette a vincolo idrogeologico ex LR 45/89 e aree boscate ex Artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC; aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. lett. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici); corridoi di connessione ecologica esistenti o in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione; zone di pregio agro-naturalistico (suoli di I e II classe di capacità d'uso, spazi agricoli periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione; sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc.) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione; fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata individuate dagli strumenti urbanistici locali; fasce di rispetto fluviali a media probabilità di inondazione, indicate dagli studi della Provincia; acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità; zone di ricarica delle falde; territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.; zone con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri dal p.c. e litologia prevalente di natura ghiaioso-sabbiosa.

Fermo restando quanto sopra definito, si disciplinano di seguito le aree di osservazione, esclusione e danno riferite agli stabilimenti "Seveso".

Nelle zone a ridotta vulnerabilità ambientale (aree del territorio non interessate da elementi ad altissima e/o rilevante vulnerabilità ambientale), l'insediamento di nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt. 6 e 8 del D.lgs. 334/99 e s.m.i. o la modifica di uno stabilimento come prevista dall'art. 10 del D.lgs. 334/99 e s.m.i., la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione tecnica che ne confermi in fase di micro localizzazione e progettazione del singolo intervento la compatibilità ambientale.

L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi del PTCP, nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni, se necessario, saranno integrate nell'Elaborato RIR.

Attività "Sottosoglia Seveso"

Sono comprese quelle attività che, con riferimento al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., prevedono la detenzione o l'impiego di sostanze e/o preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6, di seguito indicate:

- a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.

Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi sopra riportati, si applicano le disposizioni seguenti:

- il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;
- l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a), e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
- qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d):
 - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c.
- l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della Tabella 4 delle Linee Guida del PTCP.

Area di osservazione

I nuovi insediamenti non dovranno costituire aggravio del preesistente livello di rischio in particolare facendo riferimento alle sostanze trattate, alle tipologie di eventi incidentali possibili e all'eventuale impatto sulla viabilità, anche con riferimento all'accessibilità e funzionalità dei mezzi di soccorso.

A tal fine i nuovi interventi, soprattutto se di tipo industriale/artigianale, dovranno rispettare quanto segue:

- in caso di presenza di materiale infiammabile e/o combustibile e/o comburente, dovrà esserne previsto lo stoccaggio in locali confinati e protetti dal fuoco o in aree il più possibile lontane dal deposito;
- in caso di presenza di materiale infiammabile e/o combustibile e/o comburente, i locali o le aree di stoccaggio o lavorazione dovranno essere dotati dei sistemi di spegnimento più idonei.

A tal ultimo proposito, si ritiene necessario che l'autorizzazione all'inizio attività sia subordinata al parere dei Vigili del Fuoco, eventualmente tramite rilascio del certificato di prevenzione incendi definito anche sulla base delle considerazioni fatte per la valutazione del non aggravio del preesistente livello di rischio del nuovo insediamento industriale/artigianale.

Relativamente allo stabilimento ENI presente sul territorio del comune di Volpiano, la cui area di osservazione interessa una parte a nord del territorio settimese, vale quanto sopra riportato fatte salve ulteriori prescrizioni che dovessero derivare dall'aggiornamento del documento RIR da parte del comune stesso con conseguente modifica delle presenti norme. Per le attività in essere e/o precedentemente previste dal PRG vigente ricadenti all'interno dell'area di osservazione non sono consentite le modifiche della destinazione d'uso che comportino un aumento del carico antropico, veicolare ed ambientale.

Area di esclusione

Oltre a quanto già previsto per l'area di osservazione si definisce quanto segue.

Rispetto alle attività esistenti le aree che prevedono elevata presenza di persone all'aperto devono essere localizzate in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, con separazione mediante barriera fisica (muro, edificio, ...)

È esclusa la nuova localizzazione dei seguenti elementi territoriali vulnerabili desunti dalla Tabella 1 - categorie A e B dell'allegato al D.M. 9 maggio 2001:

Categoria A

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 mc/mq;
- Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti);
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 300 persone presenti).

Categoria B

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.
- Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti);
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti);
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti);

- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 500 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).
- Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno).

Per eventuali nuovi insediamenti, non ricadenti nelle categorie A e B sopra riportate, al fine di non costituire aggravio del preesistente livello di rischio, si prescrive quanto segue:

1) non sono ammessi nuovi insediamenti residenziali;

2) per gli insediamenti produttivi e di servizi:

- i locali dovranno essere dotati di pareti ed infissi che garantiscano adeguata resistenza al fuoco e alle sovrappressioni di picco al determinarsi di un'emergenza con innesco del GPL;
- i sistemi di aerazione dovranno poter essere arrestati o isolati dall'atmosfera esterna nel corso di un'emergenza;
- in relazione alla possibile presenza nei nuovi insediamenti di visitatori occasionali, dovrà essere affissa un'adeguata segnaletica indicante i comportamenti da seguire in caso di emergenza, compresa quella attivata dal deposito Lampogas Piemontese S.r.L.. Tali comportamenti dovranno poi integrarsi con quelli da prevedere nel Piano di Protezione Civile.
- le nuove attività insediabili non dovranno costituire fonti di innesco e gli impianti elettrici dovranno essere progettati a norma ATEX;
- dovrà essere predisposto uno specifico Piano di Emergenza Interno, disponibile all'atto della denuncia di inizio attività, che preveda risorse, mezzi e dispositivi idonei, nonché momenti di formazione e addestramento per il personale al fine di metterlo nelle condizioni di agire in maniera adeguata al verificarsi dell'emergenza provocata dal deposito Lampogas Piemontese S.r.L.;
- i locali dovranno essere dotati di infissi ad elevato grado di tenuta rispetto all'atmosfera esterna in modo da garantire il totale isolamento dai fumi di combustione in caso di incendio;
- garantire una doppia viabilità di accesso, al fine di facilitare la gestione dell'emergenza;
- prevedere una opportuna viabilità interna;
- dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze.

3) l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso" o "sottosoglia" (ivi comprese le modifiche che fanno rientrare in tali categorie un'attività esistente) non è ammesso nelle aree di esclusione che verrebbero da essi generate in prossimità degli elementi territoriali vulnerabili esistenti di categoria A o B

Area di danno

Oltre a quanto già previsto per l'area di osservazione e per l'area di esclusione si definisce quanto segue.

È consentito modificare le destinazioni d'uso, oggi prevalentemente agricole o industriali solo nel rispetto delle seguenti condizioni.

Nelle aree di elevata letalità e in quelle in cui si verificano lesioni irreversibili e reversibili, potranno essere previste le destinazioni d'uso delle categorie E, F della tabella 1 del DM 9 maggio 2001 ossia:

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 mc/mq
- Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.
- Area entro i confini dello stabilimento.
- Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

Sono inoltre compatibili le opere di tutela dell'impianto esistente disciplinate dalla normativa specifica nonché le opere di manutenzione e di conservazione dell'impianto stesso e l'adeguamento funzionale ai fini della sicurezza del personale e per carenze igienico sanitarie; nuove attività non devono costituire aggravio del livello di rischio, né è ammesso all'intorno la realizzazione di attività che possano costituire innesco di fenomeni incidentali.

In area di inizio letalità, oltre alle destinazioni ammesse per l'area di elevata letalità è da ritenersi compatibile la categoria C della tabella 1 del DM 9 maggio 2001, ossia:

- Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università ecc. (fino a 500 persone presenti).
- Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
- Stazioni ferroviarie e altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno)

Art. 65 bis - Prescrizioni idrogeologiche.

Le presenti norme esplicitano quanto definito dagli elaborati geologici del P.R.G. a norma della Circ. P.G.R. n° 7/LAP/96 e sua Nota Tecnica Esplicativa del 1999 e del P.A.I., Ulteriori norme di cautela sono riportate nel fascicolo "Schede normative di area".

Nella "Carta di Sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" le porzioni di territorio riferite ad una data classe sono delimitate da un tratto grafico. Il grado di precisione del segno varia necessariamente da punto a punto, essendo condizionato da fattori diversi tra i quali: la scala adottata per la rappresentazione, la precisione della base topografica e, non da ultimo, la qualità del dato disponibile.

In corrispondenza del limite è pertanto possibile intervenire con valutazioni di maggior dettaglio, con lo scopo di meglio precisarne l'andamento; in altri termini, qualora opportuno, l'appartenenza ad una data classe della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato in carta può essere suscettibile di verifica alla luce di specifici approfondimenti.

1.1 Prescrizioni generali

- Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da un'indagine geologico-tecnica indirizzata all'accertamento del quadro locale del dissesto, alla valutazione degli aspetti legati alla presenza della falda idrica ed a quelli del drenaggio di superficie, alla caratterizzazione geotecnica dei materiali del substrato. Dovrà inoltre essere verificata l'assenza di effetti peggiorativi rispetto alle condizioni di pericolosità presenti nelle aree edificate circostanti.
- Per gli interventi ricadenti nelle sottoclasse "II2" e in tutte le sottoclassi della classe terza di pericolosità geologica, il soggetto attuatore è tenuto alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato, ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.
- I corsi d'acqua, pubblici o privati, non devono essere assoggettati a condizionamenti artificiali (ivi compresi gli attraversamenti) che comportino il restringimento della sezione di deflusso. Nell'eseguire interventi di regimazione idraulica deve essere analizzata l'eventuale interferenza dei manufatti con la falda idrica superficiale; dovrà essere evitato che si produca l'innalzamento del livello della falda, oppure, dove ciò sia inevitabile, dovrà essere indicato l'areale interessato nel quale applicare le prescrizioni di cautela ed operative relative alla falda idrica superficiale.
- Particolare attenzione deve essere posta alla manutenzione e pulizia ordinaria e straordinaria degli alvei dei corsi d'acqua naturali o artificiali, pubblici o privati, con particolare riferimento agli attraversamenti artificiali e ai tratti in sotterraneo.
- Ai fini del riordino della rete interferente con le zone insediative definite dal PRG sono consentite operazioni di rettifica, deviazione ed eventuale disattivazione dei rami non più in funzione, a condizione che sia garantita la continuità del deflusso in sezioni appropriate, comunque non inferiori ai tratti dismessi. Le suddette operazioni vengono definite in sede attuativa del PRG o nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree insediative interessate dai corsi d'acqua o mediante i progetti di opera pubblica definiti dal Comune nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge. Le modifiche planimetriche conseguenti alle operazioni di rettifica, deviazione e dismissione dei corsi d'acqua:

- non costituiscono variante al PRG ove comprese nel SUE e/o di permesso di costruzione convenzionato, singolo o di comparto;
 - non richiedono il ricorso alle procedure dell'art. 17, 5° comma della L.R. 56/77 e smi per l'approvazione dei progetti di opera pubblica.
- Le aree di sedime dei tratti dismessi dei corsi d'acqua assumono la destinazione, le caratteristiche di intervento e la classe di pericolosità geologica attribuite dal PRG e sua documentazione geologica alle aree contigue non già impegnate dai tratti stessi. Le fasce di rispetto seguono lo sviluppo dell'alveo del nuovo tratto di corso d'acqua secondo l'ampiezza stabilita dagli elaborati geologici di accompagnamento al PRG. Esse assumono la competente classe di pericolosità geologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.
 - Con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica realizzate, come previste dal cronoprogramma, è necessario predisporre uno specifico programma degli interventi di manutenzione e controllo al fine di garantire la funzionalità nel tempo delle opere stesse.
 - Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico ricadenti all'interno di zone soggette a vincoli idrogeologici limitativi dell'edificabilità e non altrimenti localizzabili, si richiama quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - In corrispondenza dei siti interessati da nuove edificazioni deve essere assicurato il governo delle acque superficiali nonché di quelle meteoriche raccolte dalla prevista struttura, è in ogni caso preclusa la dispersione non controllata.
 - Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisorie o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque di infiltrazione.
 - L'esecuzione di nuove edificazioni non deve determinare l'introduzione di elementi peggiorativi rispetto alle condizioni di pericolosità presenti nelle aree circostanti.
 - Negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
 - Ogni qualvolta un intervento di trasformazione del suolo comporti un aumento delle portate liquide derivanti dall'incremento delle superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, dovrà essere accertata la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e verificata la modalità di gestione delle acque di prima pioggia, attraverso l'applicazione del concetto di Invarianza idraulica, come disciplinato al successivo articolo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
 - Per quanto concerne la "determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art.96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523" occorre fare riferimento alla Circolare P.G.R. 8 ottobre 1998 n. 14/LAP/PET.
 - La realizzazione dei sistemi per lo smaltimento delle acque reflue nel suolo e nel sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i.
 - Per l'autorizzazione alla captazione delle acque sotterranee (pozzi e risorgenze) dovrà

essere garantito il rispetto delle prescrizioni di cui alla D.P.G.R. 29/07/2003 n. 10/R ed eventuali modifiche e integrazioni.

- Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32 comma 3, titolo II delle NdA del PAI.
- L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6. e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96;
- Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI.
- l'eliminazione o la riduzione della pericolosità a seguito degli interventi di riassetto territoriale al fine di consentire l'utilizzazione delle costruzioni nelle aree di classe IIIb, avrà luogo solo a seguito del collaudo e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti hanno raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica in accordo e nel rispetto di quanto dettato ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. N° 7/LAP/96.
- Stante il carattere strategico assegnato dal PRGC agli interventi previsti dal PRUSST 2010 Plan nelle aree i cui interventi partecipano alla realizzazione dello scolmatore ovest e ricadenti in classe IIIb2 di pericolosità idrogeologica è applicabile il criterio di contemporaneità realizzativi prevista al comma 8, lettera a), punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare PGR 8 maggio 1996 7/LAP. I permessi di costruire relativi agli interventi previsti dal PRUSST dovranno comprendere, per il rispetto della contemporaneità, prescrizioni e garanzie sulla esecuzione delle opere di protezione idrogeologica.
- il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti o completamenti ricadenti in aree poste in classe IIIb2 potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal cronoprogramma. Mentre l'agibilità è subordinata al collaudo delle opere.
- dovrà essere limitato il ricorso alla sopraelevazione del piano di campagna come intervento necessario al fine di consentire le edificazioni previste, ciò in accordo con gli indirizzi dell'autorità di bacino, al proposito; qualora non si possa ovviare a detta soluzione progettuale si dovrà verificare che non si rechi pregiudizio alle aree circostanti eventualmente già edificate.

1.2 Valenza urbanistica delle opere di regimazione

L'elaborazione del programma temporale degli interventi di mitigazione della pericolosità (cronoprogramma) e la perimetrazione dei diversi settori territoriali che, a seguito della loro realizzazione, risulteranno idonei all'utilizzo urbanistico, sono stati definiti in riferimento ai progetti delle opere esaminate, le quali vengono dichiarate dai progettisti adeguatamente strutturate e dimensionate in relazione ai fini preposti: se ne certifica pertanto la valenza urbanistica.

Si richiede comunque l'esecuzione ed il collaudo delle opere quale condizione per la concessione dell'agibilità dell'edificato.

2. Classificazione della pericolosità idrogeologica nel territorio comunale

2.1 Carta di Sintesi – generalità

In relazione alla "*Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico*" allegata al PRGC si specifica quanto segue:

Il territorio è suddiviso in classi di pericolosità nelle quali i condizionamenti geologici assumono pesi diversi;

Ciascuna classe è affiancata da prescrizioni sulle potenzialità d'uso urbanistico anche subordinate alla realizzazione di interventi di mitigazione.

Le porzioni di territorio riferite ad una data classe sono delimitate da un tratto grafico. Il grado di precisione del segno varia necessariamente da punto a punto, essendo condizionato da fattori diversi tra cui la scala adottata per la rappresentazione, la precisione della base topografica e, non da ultimo, la qualità del dato disponibile.

In corrispondenza della delimitazione tra classi diverse è possibile intervenire con valutazioni di maggior dettaglio, con lo scopo di meglio precisarne l'andamento. Qualora se ne ravvisasse la necessità l'appartenenza ad una data classe della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato in carta, può essere suscettibile di verifica in sede autorizzativa sulla scorta di specifici approfondimenti tecnici.

Prescrizioni ed indicazioni formulate per le classi di minore pericolosità geologica si applicano anche nel caso di classi maggiormente penalizzanti.

2.2 Classi di pericolosità

Le classi di pericolosità geologica e dell'idoneità urbanistica relative al territorio comunale sono individuate nella Carta di Sintesi redatta alla scala di 1:10.000.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche

La presenza di un reticolo idrografico naturale ed artificiale fitto ed articolato, le possibili limitazioni connesse all'intensa urbanizzazione, i potenziali condizionamenti del quadro piezometrico della falda superficiale legati alle attività industriali, costituiscono altrettanti elementi che, per il territorio di Settimo Torinese, non consentono l'inserimento di una Classe I.

CLASSE II

Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geologica. Settori con moderate limitazioni urbanistiche.

Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe II si riferisce a "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M. 14.01.2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità".

Inoltre:

- Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore Opere Pubbliche Regionale, ivi compreso tutti i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati,

dovrà essere supportato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii., anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta;

- Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta ufficiosità idraulica della rete interessata, garantendo in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i afferente/i

Per il territorio di Settimo Torinese nell'ambito della Classe II sono state individuate due sottoclassi, in relazione al tipo e all'entità della limitazione idrogeologica agente. In particolare:

SOTTOCLASSE II1

Costituiscono elementi di attenzione:

- la presenza di un reticolo idrografico naturale ed artificiale fitto e articolato, soggetto a diffusi condizionamenti conseguenti all'edificazione ed alle infrastrutture viarie;
- le possibili alterazioni del substrato originario per interventi di rimaneggiamento o trasformazione;
- i condizionamenti del quadro piezometrico della falda idrica superficiale per attivo emungimento o ricarica legata alle pratiche agricole irrigue.

In generale la sottoclasse II1 è estesa ad ambiti in cui la profondità della falda idrica, tenuto conto di una massima oscillazione positiva pari a 1,5 m, non è inferiore a 4 m dal piano di campagna.

Ogni nuova edificazione deve essere preceduta da un'indagine geologico-tecnica come previsto dal D.M. 14/01/2008 e specificatamente indirizzata alla valutazione degli aspetti legati alla presenza della falda idrica, alla sua massima oscillazione positiva, a quelli del drenaggio di superficie, nonché alla caratterizzazione geotecnica dei materiali del substrato.

SOTTOCLASSE II2

Agiscono le limitazioni di cui alla sottoclasse precedente (II1), con particolare riferimento per una maggiore superficialità della falda idrica, che si livella ad una profondità indicativamente compresa tra 1 e 4 m dal piano di campagna, tenuto conto di una massima salienza della stessa pari a 1,5m.

Ogni nuovo intervento deve essere valutato alla luce di una specifica indagine che accerti il quadro idrogeologico locale, soprattutto in relazione alla profondità della falda freatica, all'entità della sua massima escursione positiva, ai caratteri locali del reticolo idrografico e alle locali modalità della circolazione ipodermica.

L'eventuale realizzazione di piani interrati deve essere subordinata al mantenimento di un franco non inferiore al metro tra la quota più bassa prevista in progetto per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche e di tecnologie certificate atte a garantire il superamento della limitazione senza determinare l'insorgere di conseguenze negative, di ordine idrogeologico, nelle aree circostanti. Tali soluzioni dovranno essere definite a livello di progetto esecutivo che dovrà accompagnare la

documentazione predisposta ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica Amministrazione in ordine ad eventuali danni conseguenti alla particolare situazione idrogeologica. E' comunque necessario prevedere la dotazione di mezzi e condizioni in grado di garantire il corretto recapito in fognatura delle acque che possono incidentalmente affluire ai locali interrati.

Gli interventi di nuova edificazione inseriti negli strumenti urbanistici esecutivi ubicati in aree interessate dalla rete idrografica devono prevedere un'indagine specifica di approfondimento locale volta alla definizione più certa del potenziale interessamento di tali aree da parte della dinamica della rete di drenaggio locale, nonché all'accertamento dell'adeguata capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, tenendo conto dei condizionamenti presenti, quali eventuali manufatti di attraversamento, restringimenti, tratti intubati, ecc.

In tal modo è possibile pervenire ad una corretta valutazione delle soluzioni di mitigazione eventualmente necessarie, da sviluppare nella fase di progettazione.

In tali ambiti gli elementi del drenaggio, con particolare riferimento ai tratti in sotterraneo, dovranno essere sottoposti ad un piano di intervento che preveda periodiche operazioni di controllo e manutenzione e ove necessario, opere di regimazione volte a garantire la funzionalità idraulica nel tempo.

CLASSE III

Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di pericolosità geologica. Ambiti con limitazioni urbanistiche

Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP tale Classe si riferisce alle "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente."

La Classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa (settori inedificati) e IIIb (settori edificati). Pertanto:

SOTTOCLASSE IIIb

Tale sottoclasse comprende "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità."

Nell'ambito della sottoclasse IIIb sono state operate le seguenti suddivisioni:

SOTTOCLASSE IIIb s.s.

Comprende gli ambiti edificati nei quali ogni nuovo intervento urbanistico è subordinato alla realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica e idraulica di carattere locale.

La definizione delle opere di mitigazione deve necessariamente discendere dall'esito di un'indagine idrogeologica e idraulica di dettaglio che individui le specifiche criticità locali anche in relazione all'evento meteorologico di riferimento, e verifichi la capacità di smaltimento e le modalità di corretto funzionamento e governo delle sezioni di deflusso esistenti. Per i nuovi interventi urbanistici è preclusa la realizzazione di piani interrati.

Per l'edificazione derivante da SUE vigenti, valgono le norme in essi definite.

SOTTOCLASSE IIIb2

Comprende le aree influenzate dalla realizzazione dello Scolmatore Ovest e della vasca di laminazione della Bealera Nuova di Settimo (realizzati e collaudati), dal Canale di Gronda

nord (II° lotto realizzato e collaudato), dalla realizzazione del Collettore del PIS (realizzato e collaudato) come da cronoprogramma facente parte integrante della Variante Strutturale n°15 al P.R.G.C. (approvata con D.G.R. n°51-4542 del 27/11/2006) e da altri interventi a carattere puntuale come qui di seguito dettagliati.

In particolare la sottoclasse IIIb2 è stata ulteriormente suddivisa così come di seguito riportato:

- IIIb2 A: ambito in cui agiscono gli effetti di mitigazione legati alla realizzazione dello Scolmatore Ovest e della vasca di laminazione (collaudo 2010). È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.
- IIIb2 F: settore in cui agiscono gli effetti di mitigazione legati alla realizzazione dello Scolmatore Ovest e della vasca di laminazione (collaudo 2010).
- IIIb2 B: area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione determinati dall'esecuzione di interventi di ricalibratura e pulizia della Bealera Nuova nonché dalla realizzazione di un sistema di arginatura temporaneo (collaudo 2012). È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.
- IIIb2 C1: area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati alla realizzazione dello Scolmatore di Via Raspini (prolungamento del Canale di Gronda Nord) realizzato e attivo dal 2012. È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.
- IIIb2 C: settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento dell'alveo della Bealera Nuova.
Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti o completamenti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal cronoprogramma, mentre l'agibilità è subordinata al collaudo delle opere
- IIIb2 C2: settore in cui l'edificabilità è subordinata all'adeguamento di un tratto della Bealera Nuova a valle dell'attraversamento della linea ferroviaria "Canavesana" e del sistema di derivazione della Balera Rattera. Attualmente si ipotizza a tale scopo la realizzazione di un rilevato arginale in sponda destra della Bealera Nuova ed il rifacimento del manufatto di derivazione.
Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti o completamenti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal cronoprogramma, mentre l'agibilità è subordinata al collaudo delle opere
- IIIb2 D: area in cui gli elementi di pericolosità sono mitigati dall'avvenuta realizzazione e collaudo del Canale di Gronda nord e del Collettore del PIS. È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.
- IIIb2 D1: settore in cui l'edificabilità è subordinata al completamento delle opere di sistemazione dell'alveo della Bealera Nuova, e alla realizzazione di interventi sui fossi irrigui, con particolare riferimento al ritracciamento del tratto del Canale delle Tre PIANCHE in posizione esterna all'ambito edificato. È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.
Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti o completamenti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal cronoprogramma, mentre l'agibilità è subordinata al collaudo delle opere

- IIIb2 E: area sulla quale agiscono gli effetti di mitigazione legati all'avvenuta realizzazione del Canale di Gronda Nord e al ripristino dell'attraversamento della Linea TAV. È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.
- IIIb2 G: settore in cui agiscono gli effetti di mitigazione legati alla realizzazione dello Scolmatore Pescarito. In esso l'edificabilità permane subordinata all'adeguamento dell'alveo del Rio Freidano e alla realizzazione dell'invaso di laminazione in comune di San Mauro Torinese. È preclusa la realizzazione di piani interrati.
Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove edificazioni o ampliamenti o completamenti potrà avvenire contestualmente all'esecuzione delle opere di regimazione idraulica e di riassetto territoriale previsto dal cronoprogramma, mentre l'agibilità è subordinata al collaudo delle opere.

Per le classi IIIb2A, IIIb2F, IIIb2B, IIIb2C1, IIIb2D e IIIb2E gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 14/01/2008- Norme Tecniche per le Costruzioni e Circ. LL.PP. 02/02/2009 n°617 (cfr. Relazione geologica-Relazione geotecnica). Deve essere definita in particolare la fattibilità dell'intervento in relazione a eventuali criticità residue locali. Gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per il superamento delle criticità individuate devono essere esplicitati in sede di progetto (sistemi di drenaggio, impermeabilizzazioni, etc.).

Le opere di difesa realizzate, finalizzate a consentire l'uso urbanistico delle aree vincolate, dovranno essere soggette ad uno specifico piano di manutenzione e di controllo, al fine di garantire la funzionalità delle opere stesse nel tempo, nonché ad un programma di monitoraggio condotto in particolare durante gli eventi alluvionali significativi. Si rimanda inoltre al rispetto delle prescrizioni riportate nello specifico capitolo della presente relazione.

SOTTOCLASSE IIIb di progetto

Comprende le aree edificate retrostanti la fascia B di progetto del PAI. Sino all'avvenuta realizzazione, collaudo e presa d'atto delle opere di difesa previste dall'Autorità di bacino del fiume Po, sono soggette alle disposizioni PAI per la fascia B (Artt. 30, 38 e 39) Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione come specificato dall'Art. 39 delle NdA del PAI.

A seguito della realizzazione delle opere di difesa idraulica saranno possibili interventi edilizi che non comportino aggravio sensibile della capacità insediativa e come stabilito dall'art 28 delle NdA del PAI " [...] i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta".

E' in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati.

SOTTOCLASSE IIIb3

Comprende gli ambiti edificati.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale.

Sono ammessi modesti interventi di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato, che non comportino aggravio sensibile del carico antropico.

Il concetto di carico antropico è riferito alla capacità insediativa, al grado di pericolo, alla reale possibilità di mitigazione del rischio, aggiornata agli ultimi interventi realizzati, ed in relazione al numero degli abitanti residenti nell'ambito territoriale compreso in detta classe. Tale concetto va inteso con riferimento alla sommatoria delle trasformazioni ammesse all'interno dell'intero areale di classe IIIb3 e non alla singola trasformazione, in coerenza con le scelte urbanistiche che il PRG ha effettuato riconoscendo le aree insediative.

E' in ogni caso preclusa la realizzazione dei piani interrati.

Nelle classi sopracitate l'eventuale realizzazione di piani interrati se non impedita deve essere subordinata all'adozione di un franco, non inferiore al metro, tra la quota più bassa

prevista per i vani interrati e il livello di massima escursione positiva della falda, fatta salva l'adozione di soluzioni tecniche e di tecnologie atte a garantire il superamento della limitazione senza determinare l'insorgere di conseguenze negative, di ordine idrogeologico, nelle aree circostanti. Tali soluzioni dovranno essere definite a livello di progetto esecutivo che dovrà accompagnare la documentazione predisposta ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Quest'ultimo indirizzo esecutivo deve inoltre prevedere la sottoscrizione di un atto liberatorio nei confronti della pubblica Amministrazione in ordine a eventuali danni conseguenti alla situazione idrogeologica locale. E' comunque necessario prevedere la dotazione di mezzi e condizioni in grado di garantire il corretto recapito in fognatura delle acque che possono incidentalmente affluire ai locali interrati.

SOTTOCLASSE IIIa

La Circolare 7/LAP attribuisce alla Classe IIIa le : "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti [...] Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili [...] vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77"

Nell'ambito della sottoclasse IIIa sono state operate le seguenti suddivisioni:

SOTTOCLASSE IIIa1

Comprende le aree inedificate.

In tali ambiti è precluso ogni nuovo intervento edilizio.

Per gli edifici isolati eventualmente presenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale, senza aumento del carico abitativo.

In tali aree è ammessa la formazione di strutture finalizzate alla pratica sportiva all'aperto comprensive dei servizi strettamente connessi all'attività principale che non comportino aumento stabile nel tempo di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo dei servizi.

SOTTOCLASSE IIIa2

Comprende le aree inedificate ricadenti nella fascia B del PAI.

In tali ambiti sono generalmente inibite le nuove edificazioni; in essi vigono le norme espresse dagli artt. 30, 38 e 39 delle Norme di attuazione del PAI.

SOTTOCLASSE IIIa3

Comprende le aree inedificate ricadenti nella fascia A del PAI.

In tali ambiti è precluso ogni intervento edificatorio; in essi vigono le norme espresse dagli artt 29, 38 e 39 delle Norme di attuazione del PAI.

3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

3.1 Fiume Po

Per quanto concerne le fasce di salvaguardia del Po si fa riferimento alle delimitazioni A, B, B di progetto e C introdotte dall'Autorità di Bacino del Po attraverso il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/01 e dal "Piano Stralcio di integrazione al Piano Idrogeologico- Fiume Po e affluenti in sinistra a Torino" (Deliberazione del Comitato Istituzionale n°11 del 31/07/2003).

Gli aspetti normativi in genere, nonché quelli che regolano gli interventi urbanistici ad esse associate, sono contenuti nelle Norme di Attuazione del PAI (si veda l'allegato A di seguito riportato)

3.2 Rete Idrografica Minore

La rete idrografica minore e le relative fasce di rispetto sono individuate con apposito segno grafico nella Carta di Sintesi. In particolare, la fascia di rispetto è stabilita di ampiezza pari a 10 metri da ambo i lati della linea di flusso misurata secondo i seguenti criteri:

- Dal ciglio superiore della sponda per i corsi d'acqua naturali
- dal piede esterno del rilevato di contenimento per i canali artificiali
- dal ciglio esterno per i canali artificiali "a raso"

Per i tratti in sotterraneo l'ampiezza di tale fascia è stabilita in 5 metri da ambo i lati rispetto al limite esterno del paramento dell'opera.

3.3 Scolmatori, Rete di Drenaggio, Deviazioni e By - Pass

La carta di Sintesi individua i tracciati dei canali esistenti e in progetto per i quali stabilisce le medesime tipologie e ampiezze di fasce di rispetto indicate al precedente punto 3.2.

In modo specifico, al Canale Scolmatore Ovest è applicata una fascia di salvaguardia pari a 5 metri dal limite esterno del paramento dell'opera per i tratti in sotterraneo e di 10 metri dal ciglio superiore della sponda per i tratti a cielo aperto.

Analoghe modalità sono proposte per la perimetrazione della fascia di rispetto per il Canale di Gronda Nord, il Collettore del PIS, lo Scolmatore Gribaudia, lo Scolmatore Pescarito, la rete di drenaggio San Gallo, la deviazione del Rio Fracasso, il by-pass di Fornacino, la deviazione Ulla e gli altri tratti di scolmatore realizzati. La stessa perimetrazione sarà applicata al futuro Scolmatore Est e ai tratti di scolmatori ora in progetto e ancora da realizzare.

Qualora l'andamento degli elementi della rete idrografica (naturali ed artificiali) rappresentato dalla cartografia di Piano risultasse difforme rispetto a quello reale, la fascia di salvaguardia deve intendersi riferita al tracciato effettivo della linea di drenaggio.

3.4 Bacini di laminazione

La Carta di sintesi individua i seguenti bacini di laminazione:

- della Bealera Nuova previsto nell'ambito del progetto dello Scolmatore Ovest;
- dello Scolmatore est, in prossimità di cascina Maggia;
- e del Pescarito in Borbata Paradiso "T26";

Per detti bacini di laminazione il PRG definisce una fascia di rispetto con ampiezza di 15 metri misurata dal ciglio esterno.

Le prescrizioni d'uso edilizio all'interno delle fasce di rispetto sono assimilabili a quelle espresse per le classi di idoneità urbanistica IIIa1 per le aree in edificate e IIIb3 per quelle edificate con l'esclusione, per queste ultime dell'inserimento di modesti completamenti del tessuto urbano esistente. In particolare: nella classe IIIa1 non sono consentite nuove edificazioni; nella classe IIIb3 sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale e ristrutturazione senza demolizione. E' vietato l'inserimento di piani interrati.

Art. 65 ter - Invarianza idraulica e acque di prima pioggia.

a) Invarianza idraulica

Vengono di seguito definite le modalità di calcolo del volume minimo di invaso, al fine di contenere gli apporti rilasciati nel corpo recettore, che dovrà essere contenuto dalle reti fognarie in progetto o per il quale dovrà essere prevista specifica vasca o bacino di accumulo.

Definizioni:

- T: percentuale dell'area di progetto che viene interessata dalla trasformazione, calcolata sull'area totale dell'intervento (aree pavimentate e aree, anche non pavimentate ma che vengono significativamente modificate con riduzione delle scabrezze e delle depressioni superficiali).
- N: percentuale dell'area di progetto non interessata dalla trasformazione, calcolata sull'area totale dell'intervento (parti dell'area che non vengono significativamente modificate, così da preservarne un'elevata capacità di contenimento delle acque meteoriche);
- Per :percentuale dell'area permeabile, calcolata sull'area totale dell'intervento. Tale grandezza deve essere valutata prima e dopo la trasformazione.
- Imp :percentuale dell'area impermeabile, calcolata sull'area totale dell'intervento. Tale grandezza deve essere valutata prima e dopo la trasformazione.

- Il volume minimo d'invaso da calcolare in aree sottoposte a una quota di trasformazione T (% dell'area che viene trasformata) e in cui viene lasciata inalterata una quota N (tale che T+N=100%) è dato dalla seguente formula:

$$w = w^{\circ} (\phi/\phi^{\circ})^{(1/(1-n))} - 15 T - w^{\circ} N \quad (1)$$

essendo:

- $w^{\circ} = 50 \text{ mc/ha}$,
- ϕ = coefficiente di deflusso dopo la trasformazione,
- ϕ° = coefficiente di deflusso prima della trasformazione,
- $n = 0.29$ (esponente delle curve di possibilità climatica di durata inferiore all'ora per l'areale Settimese),
- Le percentuali T e N devono essere espresse come frazione.

Il volume così ricavato è espresso in mc/ha e deve essere moltiplicato per l'area totale dell'intervento (ST o SF a seconda dei casi).

- Per la stima dei coefficienti di deflusso ϕ° (prima della trasformazione), ϕ (dopo la trasformazione) devono essere applicate le seguenti formule:

$$\phi^{\circ} = 0.9 \text{ Imp}^{\circ} + 0.2 \text{ Per}^{\circ} \quad (2-a)$$

$$\phi = 0.9 \text{ Imp} + 0.2 \text{ Per} \quad (2-b)$$

Le percentuali Imp e Per devono essere espresse come frazione.

Convenzionalmente si assume il coefficiente di deflusso pari a 0.9 per superfici impermeabili e pari a 0.2 per superfici permeabili.

Sono definibili "superfici impermeabili" (coefficiente di deflusso 0.9) ad esempio i tetti, le superfici asfaltate, quelle cementate, quelle pavimentate con autobloccanti, lastre, etc.

Sono definibili "superfici permeabili" (coefficiente di deflusso 0.2) ad esempio le superfici agricole, quelle a prato, quelle pavimentate in blocchi forati con percentuale di foratura pari o superiore al 40% (vuoti/totale), le coperture verdi.

Il volume minimo così quantificato dovrà essere invasato nei collettori fognari, opportunamente sovradimensionati e dotati di specifici dispositivi di efflusso, oppure in vasche o bacini appositamente dimensionati.

Nel caso di accumulo in bacini o vasche il volume trattenuto dovrà essere smaltito entro le successive 60 ore tramite pompaggio, o tramite dispersione, impiegando uno scarico di fondo a luce tarata connesso ad un manufatto disperdente (ad esempio pozzo perdente o trincea drenante).

Dovranno essere assicurate caratteristiche qualitative idonee a consentirne il rilascio secondo le norme vigenti.

In nessun caso è ammesso lo scarico nelle acque nel sottosuolo. A tal fine occorrerà garantire un franco di almeno 1.5 m tra fondo dei sistemi disperdenti e massimo livello attendibile della falda superficiale.

b) Trattamento acque di prima pioggia

Vengono di seguito definite le modalità di trattamento delle acque di prima pioggia al fine di contenere le possibili dispersioni di inquinanti dilavabili dal manto carrabile.

In caso di superfici impermeabili carrabili soggette allo stazionamento di automezzi (parcheggi, piazzali, ...) che recapitano le acque meteoriche nei corsi d'acqua, nella rete bianca afferente al reticolo superficiale, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo (tramite sub-irrigazione o pozzi perdenti), è fatto obbligo di realizzare una o più vasche di disoleazione poste a monte del punto di scarico, adeguatamente dimensionate al fine di limitare le possibili dispersioni di inquinanti generati dal dilavamento del manto carrabile.

In caso di superfici particolarmente soggette al rischio di dispersione di olii minerali, idrocarburi e sabbie (aree di carico-scarico merci da automezzi di trasporto le relative corsie di attesa, aree predisposte alla pesatura dei mezzi di trasporto...) la rete di raccolta delle acque di dilavamento dovrà essere strutturata in maniera tale da intercettarne le acque, separatamente, in modo da limitare la diluizione degli inquinanti e consentirne l'evacuazione in analogia alle modalità previste dal Regolamento Regionale 20-02-2006 n°1/R "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)"

Il volume da trattenere dovrà essere calcolato tramite il coefficiente di invaso $W=50 \text{ mc/ha}$, equivalenti ad una altezza di pioggia pari a 5 mm/mq. Il volume trattenuto potrà essere smaltito successivamente tramite pompaggio.

Sono fatte salve le aree ricadenti nell'ambito dell'applicazione del Regolamento Regionale 20-02-2006 n°1/R, per le quali vige lo specifico regolamento regionale.

Tutti gli oneri realizzativi e manutentivi sono posti a carico dell'operatore. L'operatore è tenuto a presentare il Piano di Prevenzione e Gestione dei sistemi di disoleazione, invaso, pompaggio, dispersione, redatto in analogia e conformità al regolamento suddetto.

La norma contenuta al presente articolo si applica a tutti gli interventi, indipendentemente dalle funzioni insediabili, quando le caratteristiche degli stessi determinano la riduzione della permeabilità del suolo.

Art. 66 - Accumuli e depositi a cielo aperto.

Il P.R.G. individua nelle tavole di analisi dell'uso del suolo le aree impegnate da accumuli e depositi a cielo aperto di inerti formati al servizio di attività di cava già autorizzate ed esaurite o in corso di esaurimento.

Si stabilisce che allo scadere delle concessioni e/o autorizzazioni le aree di accumulo sopraindicate possano rimanere in attività per un periodo massimo non prorogabile di anni 3 purché alla scadenza venga ripristinato il piano di campagna preesistente.

Art. 67 - Attività di cava.

Tenuto conto del rilevante ricorso ad estrazioni di inerti eseguite e/o autorizzate nel passato e dell'esaurimento dei relativi piani, è ammessa l'apertura di nuove cave esclusivamente in un'area di proprietà comunale appositamente perimetrata dal P.R.G.. Il Comune in sede di convenzione definisce la dimensione superficiale delle aree interessate da dette operazioni. Per le attività in corso ed in via di esaurimento non è previsto il rinnovo né l'estensione delle aree di cava.

Art. 68 - Discariche controllate.

Il P.R.G. registra altresì l'esistenza e l'ubicazione di altre aree di discarica riguardanti impieghi passati non autorizzati ed esauriti. Tale segnalazione è finalizzata all'attuazione di specifici interventi (testo abrogato) individuati dal piano di risanamento ambientale e sottoposte al preventivo parere delle competenti strutture comunali (Azienda Servizi Municipalizzati).

È fatta salva l'autorizzazione regionale temporanea (D.G.R. n. 33-45409 del 16/07/1985) per la formazione di discarica di seconda categoria di tipo B ai sensi delle predette disposizioni tecniche per rifiuti speciali costituiti da scorie di acciaierie in parte dell'area Pi 2 del P.R.G.

Per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e/o industriali si richiama oltre al citato D.P.R. 915/82 anche l'attenta applicazione della Circolare esplicativa D.G.R. n.5/Ecologia del 15/2/1983.

L'indicazione grafica della discarica di inerti, sita in zona dello svincolo della tangenziale di Settimo, autorizzata dalla Provincia quale discarica di 2° categoria di tipo A, ricadente in "Fascia di rispetto linea FF.SS./AV", ha valenza sino alla scadenza temporale della relativa autorizzazione all'esercizio dell'attività.

La Variante n. 13 individua in cartografia e nei Quadri sinottici l'area T23, posta lungo la via Milano in prossimità del confine comunale con Brandizzo, destinata alla realizzazione di *Impianto di interrimento controllato monouso di 2° categoria tipo B annesso ad impianto per recupero e riciclaggio di veicoli per la produzione di rottame*. Ciò al fine del coordinamento dello strumento urbanistico comunale con il provvedimento approvativo di tale impianto da parte della Provincia di Torino in data 31 luglio 2001, D.G.P. n° 33 del 31.07.2001 n. 857-168367/2001.

Per quanto attiene l'ottemperanza alla legge regionale 40/98 si evidenzia che la compatibilità ambientale sull'impianto previsto in "T23" è già stata verificata e dichiarata dalla Provincia con l'approvazione della D.G.P. prima richiamata.

Art 68 bis – Elenco delle aree o attività soggette a provvedimenti di bonifica.

In ottemperanza dell'art. 251 comma 2 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. si riporta di seguito l'elenco delle aree o attività soggette a procedura di bonifica, ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e/o del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con relativo codice dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare²⁴.

	SOGGETTI	SITI	UBICAZIONE	ZONA NORMATIVA	COD. REG.
1	Global Costruzioni SpA ex SICME – ex LOCAT	Area ex SIVA	Via Leini	Mf16	1242
2	Lo Smeraldo s.r.l.	Area ex Paramatti	Via Torino	Mf1	1196
3	Pirelli S.p.a./Tiglio S.r.l.	Area ex Ceat cavi	Via Brescia	Mi3	1156
4	Parco Po - Comune	Parco Po	Zona Cantababbio	W	1377
5	EDILECO – ex RegioParco	Area ex Regio Parco	Via Regio Parco		1336
6	Gruppo Ferrero S.p.A.	Area ex Acciaierie Ferrero	Via Moglia	Mf2-la5	722
7	Lusigest S.p.A.	Ex Lucchini	Str. Cebrosa	Mf17	1203
8	IFAS Gruppo S.p.A.	Ex Pastore	Via Torino	Mf10	1393
9	SBG group – ex Traservice S.p.A.	Rotonda PIS	Str. Cebrosa (SP3)	Art. 40ter	616
10	Pittarelli			Pi 14-a.p.i.	1365
11	ESSO S.p.A.	Ex distributore	Via Leini	Lb9	691
12	ESSO S.p.A.	Distributore	Via Regio Parco 34	Lb8	1233
13	ESSO S.p.A.	Distributore	Via Torino, 117	Lb7	1870
14	TOTAL FINA S.p.A.	Distributore ex Agip	A4 TO-MI	Lb4	1037
15	Huhtamaki S.p.A.	Stabilimento	Via De Nicola	Li35	1836
16	CAV.To.Mi	Ferrovia TO-MI	CD01	Infrastrutture /ferrovia	1157
17	CAV.To.Mi	Ferrovia TO-MI	I02-Area IFAS	Infrastrutture /ferrovia	1192
18	CAV. To.Mi	Ferrovia TO-MI	I03-Area ex SIVA	Infrastrutture /ferrovia	1193
19	Autostrada TO-MI	A4 TO-MI	St01Km 2,950 direzione MI	Infrastrutture /autostrada	1360
20	Autostrada TO-MI	A4 TO-MI	St02Km 6,150 direzione TO	Infrastrutture /autostrada	1361
21	Pirelli Industrie Pneumatici S.r.l.	Stabilimento	Via Brescia, 8	Mi5	1849
22	Pirelli Tyre S.p.A.	Area ex CF COMMA	Via Torino, 91	Mf13/2	1877
23	Pirelli Tyre S.p.A. Settimo Vettura	Area ex Pirelli Industrie Pneumatici	Via Torino, 91	Mf13/1	in attesa di codice
24	ENI S.p.A.	Distributore ex Agip	Str. Regio Parco, 83	Lb2	non necessita
25	Comune	casa e piazzale ex custode Campo Pozzi	Via Reisera, 76	Ua2	1938
26	ProLogis S.p.A.	(ex HUHTAMAKI parte)	Via Verga	Li35	1912

²⁴ Elenco aggiornato al 11.03.2010

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 69 - Norme specifiche per particolari aree

A norma dell'art. 18 della legge 10/77 rimangono salve le concessioni ed i piani convenzionati già autorizzati.

Sono fatti salvi inoltre gli interventi il cui titolo abilitativo deve ancora essere rilasciato, previsti dal 1° P.P.A. anche se in contrasto con i parametri urbanistici ed edilizi e con le classi di destinazione o tipi di intervento indicati nel presente P.R.G. È ammesso altresì l'adeguamento dei piani convenzionati antecedentemente all'adozione delle presenti norme conformemente alle previsioni della Variante Generale di P.R.G. come modificata ed integrata con successive Varianti.

È ammessa la formazione di un impianto per inumazione di animali d'affezione da realizzarsi in via prioritaria in aree di proprietà comunale o preordinate dal PRG alla cessione gratuita al Comune per finalità di interesse collettivo. In alternativa a tale localizzazione si prescrive che detti impianti possano essere realizzati nelle aree agricole indifferenziate o intercluse, ovvero nelle zone di PRG "a.p.i." e "a.i.a.", subordinatamente all'istituzione, intorno all'area oggetto dell'impianto medesimo, di una fascia "non edificandi" di ampiezza non inferiore a mt. 50.

Quanto sopra è ammesso purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- verifica delle condizioni di cui alla L.R. 39/2000 e suo Regolamento Attuativo n.5/R del 22.05.2001;
- Superficie Fondiaria massima ammissibile dell'impianto 10.000 mq con eventuale formazione di una struttura di sussidio avente una superficie utile lorda massima di 150 mq, comprensiva di impianti tecnologici e funzioni compatibili con l'attività ammessa tra cui i servizi veterinari, oltre ad eventuali strutture aperte almeno su tre lati;
- adeguata connessione con l'abitato e mascheramento della struttura cimiteriale attraverso idonea quinta vegetale disposta lungo l'intero perimetro dell'area.

Rilascio del titolo abilitativo subordinatamente alla presentazione di atto di assenso dei proprietari interessati dal vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare, relativo alla fascia di rispetto che la struttura potrebbe generare su altri fondi privati circostanti.

Nelle aree VV ed in quelle agricole indifferenziate ad esse relazionabili è altresì ammessa la formazione di semplici attrezzature di superficie per gare di modellismo.

In tutto il territorio comunale è consentita la formazione di un solo impianto. Esso dovrà risultare direttamente accessibile dalla viabilità veicolare esistente e distare, nel caso di esercizio dell'aeromodellismo, dalle vie di grande comunicazione non meno di mt. 300 e dalle linee elettriche aeree non meno di mt. 250. L'area impegnata, ivi compresi i parcheggi da dimensionare in ragione di non meno di 0,8 mq per 1 mq di pista, non potrà avere dimensioni geometriche superiori a mq. 2000, è ammessa la formazione di un manufatto di servizio avente s.u.l. non superiore a 20 mq. ed altezza non superiore a mt. 3.

Nella fattispecie le attività rurali in corso sono limitate ad operazioni di semplice sussistenza degli insediati e la nicchia di territorio in cui è insediata la Cascina fa ritenere ammissibile la sua permanenza anche oltre la naturale dissoluzione delle attività attualmente condotte.

Le aree vincolate in cartografia a verde privato non sono a tutti gli effetti trasformabili a fini insediativi, ivi compresi i manufatti costituenti pertinenze di abitazione e/o attività.

Nello spazio Z94 del P.R.G. modificato in area Da101 ed integrato a quest'ultima dalla Variante n. 1 è ammessa la realizzazione per iniziativa privata di n. 6 box-auto aventi ciascuno superficie utile netta interna non superiore a mq 18.

Gli spazi Z43 e Z44 del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 7.10.91 vengono ricompresi e quindi disciplinati dalle norme relative all'area Dt96. In particolare si stabilisce che rimangono destinati a parcheggio privato di carattere condominiale.

L'area K27 è destinata ad attrezzature socio-sanitarie di tipo residenziale per l'igiene mentale.

Le trasformazioni disciplinate nell'area Ea54 in base all'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici dei Quadri sinottici allegati sono subordinate alla totale rimozione di attività e manufatti attinenti e produzioni artigianali in atto.

Il volume preesistente sotteso dal fabbricato un tempo destinato a distributore carburante ed integrato dalla Variante 1 all'area Da285 può essere trasformato previa demolizione, con l'applicazione dell'art.24 punto 6 delle N.d.A. e comunque per un volume non superiore a mc.350. La trasformazione rimane subordinata alla creazione ed all'asservimento ad uso pubblico di uno spazio adiacente alla D.P. di ampiezza pari a mt.8 destinato a parcheggio ed a passaggio pedonale alberato.

Sulla porzione di suolo addizionata con la Variante n.1 all'area Li2 è consentito il solo deposito di materiale edile senza facoltà di realizzazione di realizzare manufatti aperti e/o tamponati.

La trasformazione dell'area "Ni5" è subordinata alla redazione di SUE. Nella relativa convenzione dovrà essere esplicitata la seguente subordinazione: l'insediamento delle unità produttive all'interno dei capannoni verrà autorizzato solo a seguito di avvenuto allontanamento dell'attività rurale esistente e demolizione della Cascina che la contiene.

Le superfici edificate del Centro Commerciale Piemonte, e destinate dal S.U.E. di attuazione a servizi privati accessori alle attività commerciali proprie del Centro, che alla data di adozione della presente variante non risultano occupate e/o funzionanti e sono state legittimamente concesionate in attuazione del P.I.P. approvato nel 1982 e nel rispetto degli strumenti urbanistici generali vigenti alla data del rilascio delle concessioni stesse possono essere ridestinate per dette funzioni proprie.

È inoltre consentito l'insediamento di attività terziario-direzionali nei fabbricati individuati con lettere "I" ed "L" nella planimetria allegata alla convenzione integrativa rog. Notaio Marocco del 9.6.1989 rep. 10745 e richiamate alla osservazione prot. 23360 del 15.07.1993 per oltre mq 750 ciascuno.

Il recupero degli immobili compresi in area At2 (via Italia) sono vincolati alle seguenti subordinazioni:

- Allineamento delle quote di gronda e colmo del tetto a quelli dei fabbricati contigui già recuperati con ripetizione della sagomatura del cornicione attuale e mantenimento della impostazione compositiva delle finestrate e dell'androne carraio
- Conservazione nella posizione indicata dell'androne carraio stesso
- Riordino delle zone di contatto fra fabbricato interno e campanile della chiesa mediante opere di sfofimento delle parti addossate.

Per tale ultima opera è opportuna la richiesta di assistenza alla Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

Variante Parziale n. 12: si richiama con contenuto normativo quanto determinato nella scheda dell'osservazione prot. n. 13807 del 25.2.2002 allegato alla relazione illustrativa.

Variante Parziale n. 12: si richiama con contenuto normativo quanto determinato nella scheda dell'osservazione prot. n. 17197 del 06.3.2002 allegato alla relazione illustrativa.

Variante Parziale n. 12: si richiama con contenuto normativo quanto determinato nella scheda dell'osservazione prot. n. 17777 del 07.3.2002 allegato alla relazione illustrativa.

Art. 69 ter – Disciplina attuativa della zona normativa Pi8.

1. AREA PER NUOVI IMPIANTI

L'area individuata con la simbologia Pi8 nella cartografia di cui all'Elaborato 2, è disciplinata dalle norme seguenti:

- l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della legge 865/71;
- fino all'entrata in vigore dello Strumento Urbanistico Esecutivo di cui al precedente comma, nelle aree da esso delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti e sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- sono ammesse le attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso così come disciplinato all'art. 28 lettera "i" punti i1)-i2)-i3)

Ad avvenuta scadenza del periodo di validità delle previsioni contenute nel P.I.P. si stabilisce che la saturazione di eventuali lotti ancora ineditati venga regolata dai parametri edificatori, dalle disposizioni edilizie e urbanistiche e dalle destinazioni d'uso già previste dal P.I.P. medesimo approvato con DGR 170-19160 del 12.05.1997 e s.m.i.

Per i lotti ancora ineditati si riconosce l'attività di parcheggio in aggiunta alle destinazioni e alle capacità edificatorie previste dal P.I.P. approvato, purché nel rispetto del rapporto di copertura e altezza massima contenute nello stesso. Per tutti i lotti sono ammesse le attività elencate nella terza alinea del primo paragrafo

2. AREA DI RISPETTO AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L.R.56/77 e s.m.i. viene determinata in cartografia una fascia di rispetto di m. 50 dal perimetro dell'area destinata a P.I.P. nonché dell'area di riordino.

Entro la fascia di rispetto è vietata l'edificazione di nuovi edifici e sono esclusivamente consentite le realizzazioni di impianti tecnologici per la fornitura di servizi.

Gli edifici esistenti ubicati all'interno di tale fascia mantengono la loro destinazione d'uso indicata in cartografia e le relative prescrizioni normative di P.R.G.C.

E' ammessa la realizzazione di un fabbricato di SUL massima pari a 200 mq da localizzare in area di pericolosità geologica IIIb3 destinato ad ospitare attività di formazione e addestramento.

3. FASCIA DI RISPETTO RELATIVA ALLA SEDE VIARIA DI INTERCONNESSIONE

La Variante specifica per la formazione del P.I.P. individua fasce di rispetto esterne al perimetro del medesimo, entro le quali i tracciati stradali di collegamento previsti potranno subire alcune modificazioni in sede di progettazione esecutiva.

Le aree site all'interno di tali fasce mantengono la loro destinazione "agricola" fino alla adozione dei progetti definitivi delle opere.

I progetti esecutivi delle opere saranno approvati con deliberazione di C.C. ai sensi e per gli effetti delle norme di cui all'art.1 della legge 1/78 con la contestuale dichiarazione di pubblica utilità.

Art. 70 - Deroghe

A norma dell'art. 16 della l. 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nella circolare esplicativa Min. LL.PP. 3210/967 punto 12 sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati previa acquisizione di nulla osta regionale con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 71 - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversa interpretazione è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

Art. 72 - Aree dotate delle opere di urbanizzazioni

Ai fini dell'applicazione dell'art. 85 penultimo comma della L.R. 56/77 sono definite o assimilate ad aree di completamento di tipo F, E, L ed N di cui alla lettera f) dell'art. 13 della medesima legge in quanto dotate delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate alla rete comunale secondo la definizione dell'art. 91 quinquies 1' comma lett. b), le seguenti aree:

- di tipo A per gli interventi di recupero disciplinati all'art. 23 delle Norme di Attuazione;
- di tipo D per gli interventi previsti all'art. 24 delle Norme di Attuazione;
- di tipo G, Q ed M con esclusione degli interventi che comportano la modifica del disegno degli isolati e della rete stradale, nonché gli interventi Mf previsti dal PRG all'art. 25 e programmati dal P.R.U.S.S.T. 2010 Plan all'art. 26;
- di tipo H, I e P per le aree completamente dotate delle opere di cui al 1' capoverso al momento della richiesta di trasformazione.

Art. 73 – Attuazione di grandi infrastrutture

Per consentire la realizzazione del tracciato relativo al progetto di linea ferroviaria ad alta velocità si stabilisce che nel territorio del comune di Settimo compreso tra il rilevamento ferroviario della linea TO-MI, l'autostrada TO-MI, il confine Comunale Settimo-Volpiano e la Strada privata ex CEAT non sia consentita, fino alla adozione del progetto definitivo, la realizzazione delle nuove costruzioni previste e/o ammesse all'art. 35 punti 1, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16 delle presenti Norme, ma unicamente gli interventi di recupero e consolidamento degli insediamenti esistenti come disciplinati al medesimo art.35.

Per consentire la realizzazione della viabilità intercomunale Volpiano-Settimo-Brandizzo con recapito sulla SS. n.11, sono indicate con apposito retino le aree di protezione e salvaguardia dell'infrastruttura. In dette aree sugli immobili in esse compresi sono consentiti i soli interventi di recupero degli edifici esistenti disciplinati dal Piano Regolatore vigente senza facoltà di ampliamento degli edifici principali e delle loro pertinenze tecniche.

Per le attività produttive consolidate è ammesso conservare la capacità edificatoria residua delle parti di aree di pertinenza che la Variante 7 comprende nel corridoio infrastrutturale della tangenziale e dell'alta velocità ferroviaria, traslandone i volumi e/o le superfici coperte all'interno dei lotti di appartenenza entro e non oltre il limite di R.C., comunque non valicabile, pari al 70%.

Art. 74 – Allegato energetico comunale

I requisiti dimensionali e le misure degli elementi costruttivi (es. solai e murature, altezze, distanze, geometria delle coperture e rapporti dimensionali, etc.) degli edifici da realizzare secondo i canoni della bioarchitettura, compresi quelli per i quali è previsto l'adeguamento alle disposizioni in materia di rendimento energetico di cui alla L.R. 13/2007, sono ulteriormente definiti e specificati nell'Allegato energetico comunale.