CITTA' DI SETTIMO TORINESE

REGIONE PIEMONTE | CITTA' METROPOLITANA DI TORINO | UNIONE DEI COMUNI NORD EST TORINO

PRG

VARIANTE GENERALE

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO:

SETTORE TERRITORIO
Antonio CAMILLO (resp. proc.)
Marcella DALMASSO
Alessandro LO PRESTI
Daniele MOSCA
Alessandra VARETTO
Segreteria amministrativa
Laura CORONA

SAT s.c.a r.l.
Paola GIANI
Fabrizio ODDONE
Patrizia Adriana SANTI

APRILE 2023

PREMESSA **5**

TITOLO I CARATTERI DEL PRG **6**

Art.1 Elaborati costituenti il progetto di PRG **6**
Art.2 Caratteri ed efficacia degli elaborati di PRG **7**

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG **8**

Art.3 Zone omogenee del D.M. N. 1444/68 ..... **8**
Art.4 Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) e Permessi di Costruire convenzionati **8**
Art.5 Programma degli interventi **9**
Art.6 Titoli abilitativi **10**
Art.7 Condizioni di rilascio dei titoli abilitativi. **10**
Art.8 Frazionamenti **11**
8.1 di Aree 11
8.2. di Immobili 12
Art.9 Definizione e classificazione degli interventi edilizi **12**

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO **14**

Art.10 Definizioni **14**
Art.11 Classi di destinazione d'uso **14**
Art.12 Categorie catastali **19**
Art.13 Modifiche di destinazione **20**

TITOLO IV OSSERVANZA DEI PARAMETRI ED APPLICAZIONE INDICI **21**

Art.14 Reperimento standard e Perequazione urbanistica **21**
Art.15 Volume virtuale **21**
Art.16 Ridistribuzione capacità edificatoria **21**
Art.17 Allineamenti **21**
Art.18 Efficientamento energetico del costruito e smart-buildings **22**
Art.19 Capacità insediativa nelle aree residenziali **22**
Art.20 Distanze dai confini e tra i fabbricati **23**
Art.21 Bassi Fabbricati, Spazi di sosta privati e Autorimesse **25**
Art.22 Dehors **28**
Art.23 Chioschi ed Edicole **28**
Art.24 Spazio privato pertinenziale **28**

TITOLO V ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO **29**

Art.25 Paesaggi, ambiti, sottoambiti e tessuti **29**

CAPO 1 PAESAGGIO URBANO **30**
Art.26 Ambito residenziale **30**
Art.27 Ambito residenziale - Tessuto storico **31**
27.1 Destinazioni ammesse 34
27.2 Prescrizioni generali e modalità operative 35
27.3 Procedure 36
Art.28 Ambito Residenziale - Tessuto consolidato **37**
28.1 Tipologie edilizie esistenti di riferimento 37
28.2 Tessuto consolidato esistente da conservare 47
28.3 Tessuto consolidato esistente da sostituire 47
a)Tessuto esistente da sostituire – RE e SE 48
b)Tessuto esistente da ricomporre – RU 48
c)Edifici incoerenti nel tessuto residenziale 48

28.4 Edifici diversi dalle tipologie residenziali 48
28.5 Lotti liberi di completamento 49
28.6 Aree libere di nuovo impianto NI e di completamento C 49
Art.29 AMBITO FALCHERA 49
Art.30 AMBITO LAGUNA VERDE 50
Art.31 Tessuto consolidato - AMBITO ECONOMICO 50
31.1 Sub Ambito Cebrosa 50
31.2 Sub Ambito economico – Fornacino 51
31.3 Sub Ambito economico – Pescarito 51
31.4 Sub Ambito economico – PIS 52
31.5 Sub Ambito economico – Ceat- Pirelli 52
Art.32 Ambito Economico - Tessuto consolidato 53
Art.33 Disciplina degli insediamenti e dei criteri di localizzazione delle attività commerciali 54
33.1 Addensamenti e Localizzazioni 54
33.2 Aree Mercatali 55
33.3 Standard 55
Art.34 Impianti stradali per la distribuzione di carburanti (IC) 55

CAPO 2 IL PAESAGGIO AGRARIO 57
Art.35 Aree Agricole 57
Art.36 Interventi ammessi e destinazioni d'uso 57
36.1 Attività agricola 58
36.2 Attività zootecnica 58
36.3 Attività per animali da compagnia 59
36.4 Attività residenziale agricola 59
36.5 Attività residenziale civile 59
36.6 Attività agrituristica 60
36.7 Attività commerciale 60
36.8 Allevamento domestico o detenzione animali 60
36.9 Titolarità 60
Art.37 Parco Agrario 61
Art.38 Orti urbani 61
Art.39 Distanze 61
Art.40 AMBITO DI MEZZI PO 63
40.1 Zone N di prevalente interesse naturalistico 63
40.2 Zone A di prevalente interesse agricolo 64
40.3 Zone U Urbanizzate 68
40.4 Zone R - Annucleamenti rurali del Tessuto Consolidato 69
Art.41 AMBITO TINIVELLA 71
Art.42 AMBITO BORGATA PARADISO 71
42.1 Il sistema insediativo della Borgata Paradiso 71
42.2 Il sistema insediativo storico dei lavandai lungo il rio Freidano 71
Art.43 AMBITO MOGLIA 72
Art.44 AMBITO VIA MILANO 72
Art.45 Le Cascine e le Cascine Storiche 72
45.1 Destinazioni ammesse 73
45.2 Prescrizioni generali e modalità operative 74
45.3 Procedure 74

CAPO 3 GLI AMBITI DEL PAESAGGIO FLUVIALE 75
Art.46 Ambito del fiume PO 75
46.1 Fascia spondale compresa tra i confini di San Mauro, il Po ed il rio Gorei. 75
46.2 Ambito della Mezza Luna 75
46.3 Rive destra e sinistra del Po costituenti la residua porzione dello schema grafico. 75

46.4 Zona normativa 197.N3. 76
46.5 Zona normativa 200.A2....76
46.6 Zona normativa 201.U2 77
46.7 Zona Normativa 193.U3....77
Art.47 Corridoio della Bealera Nuova 77

CAPO 4 IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO…….79
Art.48 I servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo locale e generale (art. 21-22 L.R. 56/77 e s.m.i.)....79
48.1 Edifici Pubblici....80
48.2 Parcheggio pubblico 80
48.3 K - Servizi per il culto 80
48.4 KI – Aree e Immobili per servizi di interesse collettivo....80
48.5 SS - Strutture sanitarie....80
48.6 SIS – Scuole per l'Istruzione Superiore 81
48.7 SIP - Scuole per l'Istruzione Primaria e Secondaria....81
48.8 Impianto cimiteriale 81
48.9 CPF - Centro Polifunzionale Fenoglio 81
48.10 Verde pubblico/impianti ludico-sportivi 81
48.11 ISpu - Impianto Sportivo pubblico....81
48.12 ISpr - Impianto Sportivo privato 82
48.13 IT - Impianto Tecnologico di interesse comunale/sovracomunale....83
Art.49 Parchi....84
49.1. Parco urbano....84
49.2. Parco Periurbano 84
Art.50 Infrastrutture viabilistiche....86
50.1 Sedime viario esistente....86
50.2 Sedime viario in progetto 86
50.3 Sedime ferroviario esistente e stazione ferroviaria....86
50.4 Ipotesi interramento di linee ferroviarie....87
50.5 Verde infrastrutturale 87
50.6 Pista ciclabile 87
50.7 Percorso pedonale....87
50.8 Connessioni veicolari/pedonali e Sistema pedonale attrezzato per la connessione tra le funzioni....87
Art.51 Reti 87

TITOLO VI VINCOLI DI INTERVENTO E TUTELE 88

Art.52 Tutela del verde e della qualità ambientale....88
52.1. Aree boscate di Compensazione ecologica....88
52.2. Compensazioni e mitigazioni ambientali (BTC)....88
52.3. Percorsi di fruizione 92
52.4. Corridoi ecologici 92
52.5. Reticolo ecologico minore....92
52.6. Macchia Vegetativa spontanea da salvaguardare....93
52.7. Varchi Ecologici 93
52.8. Connessioni Ambientali 93
Art.53 Tutela dei beni storici, culturali e paesaggistici....94
53.1. Immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.....94
53.2. Fascia L.R. 19/2009....94
53.3. Immobili compresi nell'elenco dei Beni Architettonici deliberato dal Comune ex L.R. 35/95 95
53.4. Immobili tutelati da PRG 96
53.5. Edifici di impianto storico/documentale tutelati da PRG 97

53.6. Aree tutelate da PRG 98
Art.54 Tutela del territorio dai rischi idrogeologici 98
54.1. Prescrizioni generali 98
54.2. Valenza urbanistica delle opere di regimazione 100
54.3. Piano di Assetto Idrogeologico (fasce A- B- C) 100
54.4. Invarianza idraulica e acque di prima pioggia 100
54.5. Prescrizioni idrogeologiche 102
Art.55 Aree e fasce di rispetto 109
55.1. Fascia di rispetto stradale 109
55.2. Fascia di rispetto ferroviaria 110
55.3. Fasce di rispetto del sistema idrografico 110
55.4. Fasce di rispetto degli elettrodotti e inquinamento elettromagnetico 111
55.5. Fascia di rispetto del metanodotto 112
55.6. Fascia di rispetto dell'ossigenodotto 112
55.7. Fascia di rispetto cimiteriale 112
55.8. Fascia di rispetto dei Pozzi di Captazione 112
55.9. Fasce R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante) 112
a) Limiti definiti dalle Vulnerabilità Ambientali: 112
b) Di seguito sono contenute le prescrizioni operative ammesse nelle aree interessate dalla presenza della fascia di osservazione, di esclusione e di danno: 113
Area di Osservazione 113
Aree di esclusione UniverGas Italia srl 113
Aree di esclusione ENI SpA e OLON SpA 114
Aree di danno UniverGas Italia srl 114
55.10. Fasce di rispetto del P.I.S. 115
55.11. Fasce di Rispetto Aeroportuali (ENAC A-C1/A-C2) 115
Art.56 Elenco delle aree o attività soggette a provvedimenti di bonifica 116
Art.57 Usi civici 117
Art.58 Discariche controllate, attività di cava, accumuli e depositi a cielo aperto 117

TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI 118

Art.59 Deroghe 118
Art.60 Norme in contrasto 118
Art.61 Nuove disposizioni di legge 118
Art.62 Attuazione di grandi infrastrutture 118
Art.63 Compatibilità acustica 119
Art.64 Compatibilità Ambientale 119

PREMESSA

La Variante generale al PRG si fonda sul riconoscimento dello stato di attuazione del Piano e del generale consolidamento del territorio comunale nella forma oggi rappresentabile.
I residui attuativi costituiscono ancora, nella maggior parte dei casi, la struttura di riferimento delle possibilità che la Variante intende confermare ad eccezione di quelle previsioni che non avendo avuto alcuna forma attuativa nel tempo, non vengono confermate o sono state ridimensionate.
Settimo Torinese si configura come una Città conclusa nella sua complessiva forma territoriale e nella dotazione di servizi per la collettività.
Il completamento e la razionalizzazione dell'assetto urbano, la qualità del paesaggio e la rigenerazione dei vuoti industriali non ancora attuata, costituiscono il terreno di lavoro della Variante.
Obiettivi finalizzati al rafforzamento del ruolo che la Città intende affermare nel contesto metropolitano, attraverso la pianificazione di azioni volte a rendere disponibili aree inutilizzate o sottoutilizzate, utili all'insediamento di funzioni di rango elevato caratteristiche dell'area vasta.
Si intende, quindi, favorire la progettualità tesa ad elevare la complessiva qualità di vita dei cittadini, le opportunità insediative delle imprese che producono lavoro, la continua valorizzazione del paesaggio ed il miglioramento delle condizioni ambientali.

La struttura delle Norme di Attuazione si basa sul riconoscimento dei Paesaggi del territorio settimese e sulla loro articolazione in Ambiti di Intervento.

I tessuti edificati che caratterizzano i diversi ambiti sono a loro volta ricondotti a tre macro categorie: il *tessuto consolidato, il tessuto da rigenerare* e le *aree di nuovo impianto*.

Le condizioni di intervento nel **tessuto consolidato** sono disciplinate in funzione del riconoscimento delle tipologie edilizie che nel tempo caratterizzano il tessuto locale anche in funzione delle destinazioni d'uso, attraverso norme di carattere generale, riassunte in specifiche schede che disciplinano la trasformazione

Gli interventi relativi alle **aree di nuovo impianto** e a **quelle di rigenerazione** edilizia ed urbanistica, sono disciplinate con normativa specifica nelle Schede Normative d'Area, che contengono, oltre i parametri edificatori e gli standard dovuti, le modalità attuative, nonché i riferimenti agli eventuali vincoli ambientali, mitigativi o compensativi.

TITOLO I CARATTERI DEL PRG

Art.1 Elaborati costituenti il progetto di PRG

Il Progetto Preliminare della Variante generale al PRG è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati Urbanistici

- Relazione contenente l'Allegato "Coerenza tra le previsioni/Prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e la Disciplina della Variante Generale del PRGC"
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Fascicolo delle Schede Normative d'Area;
- Tavole grafiche:
  - 1.1 Centro Storico - Stato di Fatto scala 1: 1.000
  - 1.2 Centro Storico - Progetto scala 1: 1.000
  - 1.3 Cascine Storiche scala 1: 1.000
  - 2.1 Territorio Urbano - Nord scala 1: 2.000
  - 2.2 Territorio Urbano - Sud scala 1: 2.000
  - 2.3 Nuclei e Frazioni scala 1: 2.000
  - 3.1 Territorio Extraurbano - Nord scala 1: 5.000
  - 3.2 Territorio Extraurbano - Sud scala 1: 5.000
  - 4 Territorio Extraurbano scala 1:10.000
  - 5 Mosaicatura delle Previsioni dei Comuni Contermini scala 1:25.000

Elaborati Ambientali

- Rapporto ambientale corredato da:
  - Sintesi non tecnica
  - Programma di monitoraggio Ambientale

Elaborati per la Verifica di Compatibilità Acustica:

- Verifica di Compatibilità Acustica (Relazione)
- Tavole grafiche allegate alla Verifica di Compatibilità Acustica:
  - Tavola 1.a Classificazione Acustica da PRG vigente
    Fase IV – Planimetria Nord-Ovest scala 1:5.000
  - Tavola 1.b Classificazione Acustica da PRG vigente
    Fase IV – Planimetria Sud-Ovest scala 1:5.000
  - Tavola 1.c Classificazione Acustica da PRG vigente
    Fase IV – Planimetria Nord-Est scala 1:5.000
  - Tavola 1.d Classificazione Acustica da PRG vigente
    Fase IV – Planimetria Sud-Est scala 1:5.000
  - Tavola 2.a Classificazione Acustica da PRG Variante Generale
    Fase IV – Planimetria Nord-Ovest scala 1:5.000
  - Tavola 2.b Classificazione Acustica da PRG Variante Generale
    Fase IV – Planimetria Sud-Ovest scala 1:5.000
  - Tavola 2.c Classificazione Acustica da PRG Variante Generale
    Fase IV – Planimetria Nord-Est scala 1:5.000
  - Tavola 2.d Classificazione Acustica da PRG Variante Generale
    Fase IV – Planimetria Sud-Est scala 1:5.000

Elaborato tecnico Rischio Incidente Rilevante corredato da:

- Allegato 1: Informazioni ricevute da Univergas Italia s.r.l.
- Allegato 2: Categorie territoriali
- Allegato 3: Elementi territoriali vulnerabili del Comune

- Allegato 4: Vulnerabilità ambientale del Comune
- Allegato 5: Aziende non soggette a D. Lgs. 105/2015
- Allegato 6: Scheda informativa per il censimento delle attività produttive
- Allegato 7: Regole di piano
- Allegato 8: Aree di vincolo territoriali e destinazioni urbanistiche

Elaborati Geologici e Idraulici:

- Relazione Geologica e Allegati
- Tavole grafiche:
  - Tav. 1 Carta geologica e geomorfologica scala 1: 10.000
  - Tav. 2 Carta dell'idrografia superficiale e delle opere di mitigazione scala 1: 10.000
  - Tav. 3 Carta degli eventi alluvionali scala 1: 10.000
  - Tav. 4 Carta del dissesto scala 1: 10.000
  - Tav. 5 Carta delle SICOD scala 1: 10.000
  - Tav. 6 Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico scala 1: 10.000
- Studio idraulico e Analisi degli scenari a seguito degli interventi di mitigazione del rischio - Aggiornamento 2022:
- Tavole grafiche:
  - Planimetria bacini scolanti
  - Cartografia simulazione evento Tr 50 anni
  - Cartografia simulazione evento Tr 100 anni
  - Verifica con scenario Tr 50
  - Verifica con scenario Tr 100

Art.2 Caratteri ed efficacia degli elaborati di PRG

La disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (PRG).
Ai sensi dell'articolo 17, 1° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. il PRG ogni 10 anni è sottoposto a revisione intesa a verificarne l'attualità e ad accertare la necessità o meno di modificarlo, variarlo o sostituirlo; è, altresì, oggetto di revisione in occasione della revisione dei Piani sovraordinati. Il PRG mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni e/o varianti.
Gli elementi cartografici del PRG sono rappresentati su base cartografica aerofotogrammetrica del 2016 e degli aggiornamenti successivi.
Gli elaborati cartografici di PRG rappresentano le destinazioni d'uso del suolo suddivise per categorie quali: servizi, attività economiche, residenza, etc., nonché i vincoli insistenti sul territorio.
In particolare si evidenzia che:

– il **tessuto della città consolidata**: rappresentato con il colore bianco che consente la chiara lettura della cartografia di base;

– i **servizi** sono differenziati con colori diversi in relazione alla loro tipologia;

– le **aree interessate da disciplina specifica**, contenuta nelle schede normative, sono individuate con colori diversi, in relazione alla destinazione d'uso prevalente e indipendente dall'ambito di appartenenza.

Per le definizioni dei parametri urbanistici non contenute nel presenti norme, si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio Comunale "CAPO I - LE DEFINIZIONI UNIFORMI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI" vigente.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

Art.3 Zone omogenee del D.M. N. 1444/68

Di seguito si evidenzia la corrispondenza tra le zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 e le zone di PRG:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; corrispondente al CENTRO STORICO;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.; corrispondente al TESSUTO CONSOLIDATO, comprensivo di eventuali specifiche schede normative;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superiore densità di cui alla precedente lettera B); corrispondente alle ZONE "NI" RESIDENZIALI SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIFICA;
- Zone D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essa assimilabili; corrispondente alle ZONE "NI" ECONOMICHE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIFICA;
- Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli; corrispondente alle AREE AGRICOLE;
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale corrispondente ai SERVIZI ART. 21 E ART. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.4 Strumenti urbanistici esecutivi (SUE) e Permessi di Costruire convenzionati

Sono strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica e privata, quelli definiti e normati dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e da eventuali norme di carattere superiore; sono disciplinati dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. i Permessi di Costruire convenzionati.

L'attuazione delle aree subordinate alla formazione di SUE e/o Permessi di Costruire convenzionati potrà avvenire anche nei casi in cui si preveda la deduzione di parti esclusivamente poste ai margini delle aree stesse, in quantità pari a quelle previste dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Laddove il PRG, attraverso le schede Normative, delimiti le aree da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, il disegno di dettaglio definito in cartografia potrà subire lievi modifiche all'atto della progettazione nei seguenti casi:

- se finalizzate alla corretta individuazione della proprietà interessata, fermi restando i requisiti generali di impianto;
- ove le modifiche conseguano una migliore organizzazione degli spazi pubblici e privati previa valutazione degli uffici competenti.
- ove sia necessario includere aree per opere di urbanizzazione funzionali al SUE e/o Permessi di Costruire convenzionati purché su tali superfici non sia applicato l'indice di Utilizzazione Territoriale assegnato allo stesso.

Riduzioni di superficie possono essere effettuate al contorno nei limiti stabiliti dall'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

4.1 Spazi Pubblici o di Uso pubblico

Qualora la definizione degli spazi pubblici da cedere e/o asservire all'uso pubblico sia demandata al SUE, lo stesso dovrà verificare che le aree interessate posseggano requisiti di forma, dimensione ed accessibilità tali da assicurare la piena funzionalità costruttiva e manutentiva dei servizi e delle infrastrutture elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Laddove il PRG individui con vincolo topografico lo spazio pubblico all'interno di un'area preordinata a SUE, lo stesso dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune o asservito ad uso pubblico, anche se superiore ai valori minimi indicati all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Eventuali diverse soluzioni di articolazione tra spazi pubblici e privati all'interno dei SUE, senza che ciò determini variante del PRG, sono soggette a valutazione tecnica dell'ufficio competente e all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Sugli edifici esistenti, fino all'entrata in vigore dei SUE nelle aree ad essi subordinate, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.2 Lotti attuati di SUE scaduti

Per gli interventi ricompresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi per i quali la relativa convenzione risulta scaduta, gli interventi ammessi sono quelli riferiti alle tipologie edilizie in relazione alla paesaggio e al relativo ambito di riferimento.

~~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'intervento.~~

~~La realizzazione delle urbanizzazione primarie e secondarie, eventualmente residue, rimane regolata dalla convenzione originaria ancorché scaduta.~~

4.3 Lotti Attuati di SUE Vigenti

Per gli interventi ricompresi in Strumenti Urbanistici Esecutivi ancora vigenti alla data di presentazione di titoli abilitativi che riguardino gli immobili realizzati, gli interventi ammessi sono quelli disciplinati dalla convenzione urbanistica cui fanno capo.

4.4 Lotti non Attuati di SUE Vigenti

Per i lotti non attuati in Strumenti Urbanistici Esecutivi ancora vigenti alla data di presentazione dei titoli abilitativi, si applicano le condizioni stabilite dalla convenzione urbanistica di riferimento, fino alla naturale scadenza della convenzione stessa.

4.5 Lotti non attuati di SUE scaduti

Per tali lotti si applicano le condizioni attuative del tessuto consolidato di cui agli Art.28.5 e Art.32. Sono ammessi gli interventi previsti nei successivi articoli, in funzione delle prescrizioni dell'Ambito in cui ricadono.

4.6 Lotti stralciati da SUE

I lotti che vengono stralciati dal SUE sono edificabili con intervento diretto fino alla nuova costruzione, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo, fatte salve le destinazioni d'uso previste.

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 dalla disciplina specifica riferita all'area centrale all'Art.26.

Art.5 Programma degli interventi

Il PRG introduce il Programma degli Interventi inteso come strumento di coordinamento di più SUE o di permessi di costruire diretti o convenzionati se finalizzati alla trasformazione di un ambito territoriale esteso:

- laddove la complessità territoriale di una trasformazione lo richieda;
- limitato ad un solo ambito, in ragione della dimensione o dell'articolazione funzionale prevista;
- laddove ricorra la necessità di esplicitare la coerenza tra singoli interventi in ordine alla migliore successione temporale e funzionale nei casi in cui occorra coordinare tra loro interventi privati e di interesse pubblico.

Il Programma degli Interventi, di iniziativa pubblica o privata, è comunque soggetto all'approvazione della Giunta Comunale. Lo schema organizzativo adottato ha titolo di requisito dell'impianto urbanistico. Il ricorso a detto Programma può essere valutato indipendentemente dall'obbligo contenuto nella disciplina specifica di determinate Schede Normative.

Il Programma deve contenere:

a) il perimetro delle aree interessate, sulla base della cartografia di PRG;

b) uno schema planimetrico in scala non inferiore a quella catastale delle aree coinvolte, della relativa sistemazione dell' organizzazione distributiva e funzionale, delle diverse destinazioni d'uso, con individuazione delle 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 nella loro successione cronologica;
c) la relazione tecnico-illustrativa del programma di intervento con specificazione delle clausole di correlazione da proporre per l'attuazione degli interventi in esso previsti;
d) il cronoprogramma di attuazione degli interventi previsti con riferimento alle relative infrastrutturazioni, comprensive della loro valutazione economica;
e) laddove le caratteristiche dell'ambito di intervento lo richiedano è prevista la redazione di studi specifici in materia agronomica- forestale al fine di valutare specificamente la qualità delle soluzioni paesaggistiche da adottare.

Art.6 Titoli abilitativi

I titoli abilitativi per consentire l'attività edilizia sono disciplinati dal Titolo II Capo I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
In caso di eventuali modifiche alla normativa nazionale, automaticamente le presenti norme si intendono adeguate ed aggiornate, senza necessità di variante al PRG.

Art.7 Condizioni di rilascio dei titoli abilitativi.

7.1. 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 dall'art. 136 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
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, 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 L. 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:

1. con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel PRG e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di PRG;
2. 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;
3. con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
4. 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 PRG 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 PRG: con vincolo topograficamente definito interessante fondi in tutto o in parte edificabili per gli usi propri e/o ammessi stabiliti dal PRG 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 artt. 4 e 5 della L.R. 16/2018 e s.m.i., 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 e s.m.i, salvo quanto contenuto all' Art.28.2.

7.2. Autorizzazioni

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

1. con le norme e prescrizioni di PRG;
2. 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;
3. con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
4. 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 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Art.8 Frazionamenti

8.1. di Aree

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 D.P.R. 380/2001 se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo. **Sono comunque ammessi**

frazionamenti nei tessuti consolidati degli ambiti economici e residenziali purché le aree superstiti asservite agli edifici esistenti rispettino la verifica dei parametri stabiliti per i lotti liberi di cui all'Art.28.5 o Art.32.

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.35 e seguenti delle presenti norme in applicazione dei disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e dell'art. 30 del D.P.R. 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 PRG ai sensi del successivo Art.38,
- 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 D.P.R. 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 PRG 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 soprafissati, rilascia dichiarazione di conformità senza pregiudizio di ogni successivo adempimento e verifica.

8.2. di Immobili

In tutte le zone normative di piano il frazionamento di immobili che generi 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.
La determinazione del fabbisogno di standard e dell'incremento di carico generato è disciplinato all'Art.19 "Capacità insediativa nelle aree residenziali".

Art.9 Definizione e classificazione degli interventi edilizi

Le tipologie (art. 3 D.P.R. 380/01 e art. 13 L.R. 56/1977) degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale; esse vengono riportate nei commi e negli articoli seguenti.
Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
I tipi di intervento, ammessi o prescritti dal PRG, in conformità alla legislazione vigente, sono i seguenti:
- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,

- Ristrutturazione edilizia,
- Nuova costruzione ed ampliamento di edifici esistenti,
- Completamento,
- Ristrutturazione urbanistica,
- Nuovo impianto.

Il PRGC individua le modalità di intervento puntuali su specifiche aree, le cui prescrizioni sono contenute nel “Fascicolo delle Schede Normative d’Area” del PRG, così articolate;

- dalla n. 1 alla n.114: interventi puntuali sul territorio urbano ed extraurbano attraverso le seguenti modalità operative: Ristrutturazione Edilizia,
  Sostituzione Edilizia,
  Ristrutturazione Urbanistica,
  Completamento,
  Nuovo Intervento,

- dalla n. CS1 alla n. CS7: interventi puntuali in Centro Storico,

- dalla n. CA1 alla n. CA5: interventi puntuali sulle **Cascine Storiche** di particolare interesse e valore storico-documentario e architettonico.

TITOLO III DESTINAZIONI D'USO

Art.10 Definizioni

Destinazione d'uso di una zona normativa:
insieme degli usi (secondo la classificazione di seguito riportata) ammesse nella zona normativa considerata.

Destinazione d'uso di un edificio:
quella legittimata da titolo edilizio-abilitativo, quale risulta da licenze edilizie, concessioni, permessi di costruire e autorizzazioni rilasciate o in applicazione di disposizioni di legge.
Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, è ammesso il ricorso ad altra documentazione probatoria (es. documentazione fotografica, storica, classamento catastale, ecc.). Nel caso di destinazioni plurime di uno stesso immobile si considera prevalente quella che lo caratterizzi per almeno il 60% della SL.

Cambio di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso: passaggio dall'una all'altra delle classi principali di attività di seguito riportate, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie. **E' sempre necessaria la verifica, e l'eventuale reperimento, degli standard dovuti e generati dal cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**
Il cambio di destinazione d'uso tra categorie o sottocategorie di cui all'Art.11 determina sempre la verifica del contributo di costruzione dovuto, prevalendo tra questi il maggiore tra i due.

Art.11 Classi di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso cui fanno riferimento le prescrizioni operative di PRG per la disciplina dell'uso del suolo dal punto di vista delle attività prescritte, ammesse o escluse, anche al fine dell'applicazione degli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., sono suddivise nel modo seguente:

11.1 Residenziale ed Edilizia Residenziale Pubblica (art. 51 L. 865/1971- ERP)

Residenza e attività con essa compatibili - R
La destinazione residenziale comprende le attività abitative e gli usi ad esse assimilabili.
Le attività abitative, si distinguono in:
- Residenza stabile pubblica o privata,
- Residenza stabile singola o collettiva.

Sono considerate ~~assimilitare~~ **compatibili** con la residenza, **ma che generano passaggio di categoria** ~~e quindi sottocategorie della stessa~~, le attività intellettuali e artistiche a carattere professionale (studi, uffici privati, ambulatori medici, ecc) ~~che non si configurino formalmente come attività artigianali o commerciali o che risultino prevalenti su queste ultime in ordine alla superficie occupata.~~

11.2 Attività ~~Economiche~~ Produttive

Attività ~~produttive~~ a carattere industriale e artigianale - **PIA**
Riguardano le attività relative al processo di produzione, lavorazione, distribuzione, trasformazione, assemblaggio, immagazzinaggio e logistica di materie e materiali, anche a carattere energetico e/o tecnologico, riparazione e installazione impianti e macchinari e di deposito di materiali.
Si ritengono assimilate alle suddette attività quelle di:
- rimessaggio di mezzi pesanti, camper, autocaravan, mezzi d'opera, etc.,
- impianti di produzione energia, distribuzione di carburanti e impianti di autolavaggio.

Gli edifici sono adibiti principalmente ai seguenti usi:
a. funzioni direzionali;

b. servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti;
c. pubblici esercizi per la ristorazione, anche quali unità a se stanti, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Schede Normative, in misura comunque non superiore a 250 mq. di SL;
d. commercio all'ingrosso ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98;
e. commercio al dettaglio di beni ivi prodotti, assemblati o stoccati, oltre la vendita di beni affini con superficie di vendita inferiore a 250 mq.;
f. 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;
g. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti come sopra definite, è limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, ovvero per una superficie di vendita pari a max 250 mq., 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;
h. L'insediamento di tali attività è subordinato 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.

Le superfici dei fabbricati ospitanti le suddette funzioni ~~**commerciali**~~ mantengono la destinazione produttiva propria della zona normativa di appartenenza.

Attività Artigianato di servizio – **AS**

Viene definita artigianato di servizio l'attività, con SL non superiore a mq. 750 per unità produttiva, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, la produzione di beni artistici nonché alla vendita dei beni prodotti, ecc.

ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO DISAGGREGATE PER SETTORI E MESTIERI*

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	Piccole riparazioni in genere	Autoriparatori	Idraulici + impiantistica	Trasporto extraurbano merci	Laboratori arredamenti	Panificatori
Estetica	Riparazione	Elettrauto	Vetrai	Servizi urbani persone	Laboratori, fiere, negozi	Pastificatori
~~Masso-fisio Terapia ???~~	Restauro mobili	Carrozzieri	Manutenzione e Restauro edile	Servizio extraurbano persone	Officine riparazioni meccaniche speciali	Pasticcerie
~~Nidi e scuole private~~	Riparazione Elettrodomestici	Riparazione cicli e motocicli	Disinfezione	Taxi autonoleggio	Officine riparazioni elettriche speciali	Gastronomie
~~Palestre~~	Lavanderie e Stirerie	Gommisti	Pulizia camini	Trasporto urbano merci	Officine stampa e riproduzione	
	Servizi Pet	**Autolavaggio a mano**	Decoratori	Autorimesse custodite	Laboratori foto e audiovisivi	
	Restauro artistico		Tappezzieri	Traslochi	Strumento per attività sanitarie	
	Pittori				Lab. disegno decorazione tessuti	
	Fotografia e audiovisivi				Centri meccanografici	
	Sartorie				**Lavorazioni metalliche**	
	Impresa pulizia				Servizi vari	

*Le attività comprese nella tabella sono indicative e non esaustive, pertanto la corretta identificazione dell'attività è demandata al riscontro con l'iscrizione alla camera di commercio e artigianato di appartenenza.

Nell'ambito delle suddette attività economiche è ammessa la funzione abitativa di guardiania, esclusivamente ai fini della sicurezza degli impianti di SL superiore a 2.000 mq, nella misura massima di una unità alloggio avente SL massima di 150 mq. Dette abitazioni assumono la destinazione

dell'attività principale cui sono legate e non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o comunque di scorporo anche nell'uso. La funzione abitativa della guardiania decade al cessare dell'attività economica di cui costituisce pertinenza.

11.3 Attività Terziarie

Si definiscono attività terziarie le attività di servizi quali ad esempio il commercio, le attività direzionali bancarie ed assicurative, il turismo, ecc.

Commerciale -**TC**

- Commercio al dettaglio e grande distribuzione **di cui all'Art.32**,
- Commercio all'ingrosso **di cui all'Art.11.2 lett. d**,
- E-commerce,
- Attività di ristorazione/somministrazione (ristoranti, bar, birrerie…),
- Agenzie turistiche,
- Agenzie immobiliari **e di intermediazione**.

Il commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq è ammesso esclusivamente nelle aree per le quali sia prevista una destinazione d'uso commerciale.

Turistico, ricettivo e ricreativo – **TR**

- Attività alberghiere e ricettive in genere: residenze turistiche, campeggi, affittacamere, ostelli, bed&breakfast…,
- Attività ludico-ricreative,
- Impianti Sportivi e **palestre**,
- Attività Culturali e per lo spettacolo.

Nell'ambito delle suddette attività è ammessa la funzione abitativa di guardiania, esclusivamente ai fini della sicurezza degli impianti, nella misura massima di una unità alloggio avente SL massima di 100 mq. Dette abitazioni assumono la destinazione dell'attività principale cui sono legate e non possono essere oggetto di alienazione frazionata dall'impianto o comunque di scorporo anche nell'uso. La funzione abitativa della guardiania decade al cessare dell'attività economica di cui costituisce pertinenza.

Direzionali – **TD**

- Complessi direzionali di livello rilevante (nazionale, regionale): Telecom, Enel, Smat, bancario…

Attività diretta all'erogazione di servizi - **TS**

- Attività professionali di assistenza e supporto (progettazione, elaborazione dati, assistenza medica, ecc, non riconducibili ad arti e professioni);
- Attività al servizio di trasporti e comunicazioni
- Attività finanziaria (istituti di credito, compagnia assicuratrici…)
- Attività di ricerca
- Sedi congressi e attività fieristica
- Servizi privati di interesse collettivo o generale. (ospedali, case di riposo, centri civici, ambulatori medici, centri diagnostici, collegi, convitti, **nidi e scuole private,** ecc.)

11.4 Attività in area agricola

Le finalità di utilizzazione delle aree agricole sono le seguenti:

- produzioni agricole relative a: terreni a colture protette in serre fisse; terreni a colture orticole o floricole specializzate, terreni a colture legnose specializzate, terreni a seminativo a prato, terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno connesso ad aziende agricole, terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali,
- Terreni incolti
- Attività connesse con la conduzione agricola, anche consortile: azienda agricola e infrastrutture agricole (stalla, fienile, magazzino, silos), attività zootecnica a carattere agricolo, trasformazione e vendita di prodotti agricoli, attività agrituristica.

Oltre a quanto sopra elencato, le attività ammesse in area agricola sono disciplinate al successivo

Art.36.

11.5 Servizi Sociali per la collettività

Servizi pubblici:
Riguarda le attività di prestazione di servizi per la comunità e di uso del territorio di carattere generale, pubblico o di interesse collettivo erogati da soggetto pubblico o con esso convenzionato:

- per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, ricreative, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici, per la protezione civile e uffici periferici dello Stato,
- per il verde pubblico e verde attrezzato per il gioco e lo sport,
- per parcheggi pubblici sopra e sotto suolo,
- attrezzature varie al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali,
- impianti ed attrezzature tecnologiche: attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, quali centrali di trasformazione di energia elettrica, di servizio telefonico, di captazione idrica ecc.,
- servizi tecnologici 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, ecc.,
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Servizi Privati:
Riguardano le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale erogati da soggetti privati su area privata o su area pubblica in diritto di superficie o soggetta a convenzione specifica.
Sia per i Servizi Pubblici che per quelli privati, la realizzazione degli interventi ammessi e le relative prescrizioni sono contenute agli Art.48 e Art.49.

11.6 Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le classi di destinazione

Fatta eccezione per la fascia di territorio compresa nell'area contigua **alle Aree protette** ~~del Parco~~ del Po piemontese **(Parco del Po)**, a cui si applica la disciplina di salvaguardia del D. Lgs 42/2004 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 all'Art.28, per le aree consolidate, ovvero anche per tali situazioni prevale il riconoscimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati;
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. 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.36 gli interventi consentiti sono limitati ad opere di natura conservativa (lett. a, b, c dell'art. 13 della L.R. 56/77) salvo ed impregiudicato quanto stabilito al precitato art. 63 della medesima legge.
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 e ristrutturazione è ammesso l'ampliamento solo se funzionale al reperimento della quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zone e per il settore merceologico dal piano formato a norma del D. Lgs. 114/98.

e) sugli edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive (industriale ed artigianale di produzione) ricadenti in zona residenziale:
   - interventi di ristrutturazione, se in adeguamento alle prescrizioni di PRG, 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 nell'area contigua **alle Aree protette** ~~del Parco~~ del Po piemontese **(Parco del Po)** si applicano quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004
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 titolo abilitativo rilasciato precedentemente all'entrata in vigore del PRG sempreché l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con il titolo abilitativo ;
- 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 del D. Lgs. 114/98 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del PRG 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 PRG per le relative zone.

Art.12 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 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 – Gruppo D

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

Opifici	D/1
Alberghi e pensioni (con fine di lucro)	D/2
Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)	D/3
Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	D/4
Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)	D/5
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)	D/6
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	D/7

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	D/8
Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	D/9
Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	D/10

III - Immobili a destinazione particolare – Gruppo E
Altre unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi

Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei	E/1
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	E/2
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E/3
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E/4
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.	E/5
Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	E/6
Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	E/7
Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	E/8
Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	E/9
Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	E/10

IV – Entità urbane – Gruppo F

Area urbana	F/1
Unità collabenti	F/2
Unità in corso di costruzione	F/3
Unità in corso di definizione	F/4
Lastrico solare	F/5
Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)	F/6

Art.13 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 L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.

TITOLO IV OSSERVANZA DEI PARAMETRI ED APPLICAZIONE INDICI

Art.14 Reperimento standard e Perequazione urbanistica

E' 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 siano cartografate con apposita indicazione planimetrica. In tal caso la monetizzazione non è consentita o lo è solo per la quota eccedente l'area definita graficamente.
Nelle aree ove è ammessa la composizione di più destinazioni d'uso, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dal già citato art. 21 della L.R. 56/77.
Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di cui ai precedenti capoversi verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Per gli interventi per cui non fosse possibile soddisfare interamente in loco gli standard dovuti, o per i quali si intende soddisfare solo parzialmente gli standard in sito, i soggetti attuatori potranno reperire le quantità dovute, o stabilite dal Piano, nell'ambito delle aree definite dalla Variante per la formazione di spazi pubblici aventi valore compensativo, laddove non sussistano obblighi normativi sovraordinati.
Per tale finalità si individua nel settore urbano ad est dell'abitato, denominato dal PRG "Parco Modigliani", compreso tra la Via Modigliani e la SS11, le vie Gribaudia a sud e Castiglione a nord, l'ambito nel quale incrementare il demanio comunale utile al completamento del Parco di Tangenziale Verde per la formazione della corona verde urbana integrata alla Corona Verde metropolitana. Le convenzioni edilizie/urbanistiche che regolano l'attuazione degli interventi, dovranno contenere specifico vincolo, da trasferire agli impegni di bilancio dell'ente, per destinare gli importi derivanti dalle monetizzazioni all'acquisizione di dette aree.

In nessun caso le superfici monetizzate concorreranno all'aumento delle volumetrie o superfici utili edificabili.

Art.15 Volume virtuale

Il calcolo del volume del fabbricato 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

Per la definizione degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione si rimanda alle specifiche dsposizioni comunali.

Art.16 Ridistribuzione capacità edificatoria

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie è ammesso cumulare e ridistribuire le capacità edificatorie alle seguente condizioni:
- i lotti cedenti devono avere una configurazione ed una geometria tali da consentire l'edificazione autonoma a loro attribuita;
- ad avvenuto trasferimento della totale capacità edificatoria il lotto cedente assume la destinazione di spazio privato pertinenziale inedificandi per qualsiasi destinazione d'uso, obbligatoriamente trascritto nei registri immobiliari;
- attraverso procedura diretta, o diretta convenzionata, laddove il lotto cedente e quello ricevente siano contigui;
- attraverso il ricorso a Programma degli Interventi, laddove il lotto cedente e quello ricevente non siano contigui.
- la determinazione degli oneri e delle aree a standard viene calcolata in funzione del lotto ricevente le capacità edificatorie trasferite.

Art.17 Allineamenti

Il piano di campagna delle costruzioni a destinazione residenziale 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 di linee di colmo o di gronda, dei fronti, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrature possono altresì essere fissati in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Art.18 Efficientamento energetico del costruito e smart-buildings

Si demandano al Regolamento Edilizio Comunale le prescrizioni costruttive per il soddisfacimento dei requisiti prestazionali degli edifici con particolare riferimento alle seguenti tematiche:

- Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al confort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o climalteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo
- Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti
- Ricarica dei veicoli elettrici
- Telecomunicazioni

Art.19 Capacità insediativa nelle aree residenziali

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.

1) In base all'ultimo comma dell'art. 20 della L.R. 56/77 ed ai risultati degli studi condotti sul patrimonio abitativo della città 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:

- edificio a sagoma definita	mq/ab. 45
- edificio uni-bifamiliare, a schiera e pluripiano fino a 3 piani fuori terra	mq/ab. 40
- edificio plurifamiliare in linea e a torre	mq/ab. 35
- edifici come al punto precedente di tipo economico e popolare	mq/ab. 30

   Interventi di recupero:

- edificio preesistente senza aumento volumetrico	ab. esist.
- edificio preesistente con incremento volumetrico	mq/ab. 50

   Per abitazioni di addetti all'attività'

-agricola in aree residenziali-rurali di nuovo impianto	mc 150/ab

2) l'aumento del numero delle unità abitative di cui all'Art.8.2, senza incremento di capacità edificatoria, determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione; 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 edificatorio, il fabbisogno delle aree a servizi è determinato come segue:
   - per la capacità edificatoria aggiuntiva ai sensi del punto 1 del presente articolo,
   - per l'incremento delle unità abitative ai sensi del punto 2 del presente articolo.

In caso di compresenza delle due precedenti condizioni, gli standard dovuti sono riferiti alla condizione in grado di determinare il maggior fabbisogno.

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.

Art.20 Distanze dai confini e tra i fabbricati

Fatto salvo il rispetto dei vincoli topograficamente o normativamente definiti dal PRG e/o fissati in sede di SUE, tutti gli interventi che comportino realizzazione di nuovi volumi o la modifica di quelli esistenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni.

20.1. Confrontanze

Secondo i disposti dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, fermo restando le deroghe offerte da normative specifiche, la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è regolata come segue:

a) Nel Centro Storico e per le Cascine Storiche contenute nelle tavole grafiche di riferimento (zona omogenea A):
   - per interventi di sostituzione/ristrutturazione edilizia le distanze tra gli edifici possono essere pari a quelle legittimamente autorizzate;
   - l'edificazione di nuovi manufatti non possono avvenire a distanze inferiori a ~~tre~~ **10** metri ~~e comunque a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti~~;
   - per gli interventi di sostituzione edilizia con sagoma prescritta di cui all'Art.27 fino alla ristrutturazione urbanistica, gli scostamenti potranno costituire deroga al limite di cui sopra;
   - per gli interventi subordinati a SUE si applicano le disposizioni della successiva lett. c).
b) In tutte le altre zone omogenee (tessuto consolidato), di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e come perimetrate nella specifica tavola di PRG, per i nuovi interventi è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10;
   Per edifici preesistenti, per i quali si intervenga con sostituzione/ristrutturazione edilizia le distanze tra gli edifici possono essere pari a quelle legittimamente autorizzate;
c) Nelle zone del territorio (zona omogenea C) è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
   Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
   - ml. 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
   - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
   Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
   Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici compresi all'interno di SUE.

Le verifiche dei disposti sopra riportati devono essere effettuate tenendo conto che:
- le distanze di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 sono inderogabili, poiché trattasi di norma finalizzata ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario;
- la disposizione va applicata indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti, e dall'andamento parallelo delle loro pareti, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento;
- la disposizione va applicata a tutte le costruzioni, fermo restando la legittimità delle stesse, indipendentemente dalla loro qualificazione di fabbricato principale o pertinenziale;
- la verifica deve essere effettuata con metodo lineare;
- le suddette distanze devono essere verificate anche quando solo una delle due pareti fronteggianti sia finestrata;

- il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre e va verificata con riferimento ad ogni punto dello sviluppo lineare delle facciate dei fabbricati, indipendentemente che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente;
- ~~per "pareti finestrate" devono intendersi non soltanto le pareti munite di "vedute" ma, più in generale, tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali luci, porte, balconi, porticati, a partire dal loro filo di fabbricazione;~~
- **per "pareti finestrate" devono intendersi quelle costituenti filo di fabbricazione munite di "vedute", ad esclusione delle "luci" e delle aperture richieste per il rispetto di normative di sicurezza (es. uscite di sicurezza …);**
- ~~ai sensi dell'art. 879 del Codice Civile, alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche o di uso pubblico non si applicano le norme relative alle distanze.~~

20.2. Distanze nelle costruzioni

Ai sensi dell'art. 873 del Codice Civile, le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di 3 metri.
La suddetta distanza minima tra costruzioni si applica anche a quelle che sorgono su fondi non propriamente confinanti, ma comunque vicini e può essere derogata e ridotta fino a 0,00 mt con il consenso del proprietario, della costruzione che determina il vincolo.
Nel caso di edifici pubblici, di uso pubblico o vincolati ai sensi del D.L. 42/2004 è fatto divieto costruire in aderenza.

20.3. Distanze dai confini

Fatta salva la distanza tra le costruzioni, la distanza dell'edificio dai confini del lotto di proprietà è da determinarsi nel rispetto del Codice Civile e in funzione della tipologia del realizzando fabbricato. In particolare la distanza minima dal confine, misurata ai sensi dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale vigente, è così stabilita:

a) nel Centro Storico e per le Cascine Storiche contenute nelle tavole grafiche di riferimento (zona omogenea A):
- si attuano le sagome prescritte cartograficamente con la relativa disciplina specifica di cui all'Art.27;
- ove non graficamente o normativamente prescritte, per tutte le tipologie di fabbricati, è prescritta una distanza minima di 1,50 mt;

b) in tutte le altre zone la distanza dal confine dovrà essere:
Fabbricati Principali
- **Per le nuove costruzioni** la distanza dal confine dovrà essere pari **ad** ~~alla metà dell'altezza del fabbricato in progetto con~~ un minimo di 5,00 mt.
- **Per gli interventi di sopraelevazione, fatto salvo il rispetto dell'Art.20.1, in caso di distanze minori di 5,00 mt, è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione legittimamente autorizzato.**
- **Per gli interventi di ampliamento planimetrico, fatto salvo il rispetto dell'Art.20.1, in caso di distanze minori di 5,00 mt è ammesso il mantenimento del filo di fabbricazione legittimamente autorizzato.**
- ~~nel caso di interventi di ampliamento in sopraelevazione e/o planimetrico e modifica delle coperture le distanze minime da tenere sono:~~
  - ~~1,50 mt nel caso in cui la parete del realizzando manufatto **e di quello** frontestante il lotto confinante **siano entrambe cieche** sia cieca:~~
  - ~~5 mt nel caso in cui la parete del realizzando manufatto frontestante il lotto confinante sia finestrata.~~

Bassi fabbricati **e Autorimesse**
- **almeno 1,50 mt dal confine purché non esista al di là un basso fabbricato/autorimessa il cui distacco sia inferiore a 3,00 mt**

Tali distanze da confine, rappresentano dei minimi e potranno essere ridotte a 0,00 mt ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti **registrato presso l'Agenzia delle Entrate**

(conservatoria dei registri immobiliari) ~~o se preesiste parete in confine~~. Qualora l'intervento confini con la proprietà comunale, anche ai sensi dell'art 879 C.C., per l'attuazione dell'intervento proposto sarà necessario ottenere nulla osta tramite deliberazione della Giunta Comunale.

20.4. Distanze per la realizzazione di edifici pubblici

E' ammessa la costruzione di edifici demaniali/pubblici in aderenza ad edifici privati ma non viceversa.
Nella categoria degli edifici destinati all'uso pubblico vanno comprese le chiese e tra queste anche quelle private aperte al pubblico, esclusi invece gli oratori, compresi i templi degli altri culti ammessi, purché aperti al pubblico.

Art.21 Bassi Fabbricati, Spazi di sosta privati e Autorimesse

21.1. Bassi fabbricati

Si definiscono fabbricati accessori, bassi fabbricati**, tettoie** o pertinenze, 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, normalmente destinati ad ospitare attrezzi, dovranno avere altezza non eccedente a mt. 3**,30** al colmo e superficie massima di ~~5~~ **10** mq. Tali strutture non concorrono alla verifica del rapporto di copertura e di permeabilità.
- per le altre destinazioni, se utilizzati a servizio dell'attività principale (stoccaggio), rimessaggio di mezzi di lavoro, ecc.) costituiscono estensione della stessa e pertanto SL.

21.2. Spazi di Sosta realizzati ai sensi della L. 122/89

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 NTA, l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi o spazi di sosta privati:

A) per uso residenziale per ogni 100 mc. di costruzione
- interventi di restauro, di ristrutturazione, di risanamento mq. 2
- nuove costruzioni mq.10

B) per uso terziario
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo mq.0,2 x mq. di area asservita
  mq.0,5 x mq. di SL
- attrezzature ricettive mq.0,5 x mq. di SL
- uffici mq.0,3 x mq. di SL
- 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 SL

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 ali aree andranno coerentemente accatastate.

Per interventi ricadenti nel tessuto edilizio storico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree **consolidate** ~~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.

~~La costruzione di autorimesse finalizzate al soddisfacimento degli standard quantitativi prescritti è da considerarsi in deroga rispetto al Rapporto di Copertura previsto.~~

E' fatto obbligo realizzare superfici destinate a parcheggio per il soddisfacimento degli standard privati

mediante l'impiego di soluzioni permeabili o semipermeabili almeno per le zone strettamente destinate agli stalli.

21.3. Autorimesse

Fermo restando quanto previsto per il soddisfacimento della L. 122/89 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. **Esclusi gli interventi disciplinati dalle Schede Normative d'Area "NI" e "C", la costruzione di autorimesse finalizzate al soddisfacimento degli standard quantitativi prescritti è da considerarsi in deroga rispetto all'Indice di copertura previsto.**

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,per un massimo di 2 box auto/~~posti auto~~, senza il versamento del contributo di costruzione; le quantità eccedenti ~~la dotazione di legge,~~ ancorché pertinenziali, sono soggette al versamento del costo di costruzione.

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.

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**, **sia per le autorimesse interrate che fuori terra**, non potrà essere superiore a mt. ~~3,00~~.**3,30**

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 PRG 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.

Nelle zone di PRG nelle quali è fatto divieto realizzare garage interrati 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.
Per la realizzazione del piano destinato a box, alle suddette condizioni, su un fondo posto ad una quota inferiore rispetto a quella del piano stradale, la quota di spiccato dei fabbricati sarà misurata a partire dalla quota del piano di campagna del fondo stesso.

Art.22 Dehors

22.1. su aree private

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 e Polizia Urbana.
Nel caso di interventi su immobili o aree vincolate, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica, con le procedure previste dal decreto succitato, previa acquisizione del parere della 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, con riferimento~~ **vincolati ai sensi dell**'Art.53 delle presenti Norme e individuati in cartografia ~~da un asterisco giallo (✳)~~, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato ~~esclusivamente~~ all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

22.2. su suolo pubblico

L'installazione di dehors su aree pubbliche è demandato all'apposita regolamentazione comunale "*Regolamento per l'allestimento di dehors*" approvato con DCC 76 del 22.07.2010 e s.m.i., nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Art.23 Chioschi ed Edicole

Nelle aree pubbliche, di uso pubblico e di interesse collettivo individuate con le sigle K, KI, Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico, di cui agli Artt.48.2 - 48.3 - 48.4 - 48.10 - 48.11 è ammessa la realizzazione di Chioschi e Edicole funzionale alle attività collettive in esse previste per una dimensione massima di 15 mq.
Per le edicole e i chioschi esistenti, sia su spazi pubblici che privati, in coerenza coi disposti della Legge 96/2017, che prevede l'ampliamento di vendita di prodotti diversi da quelli di stampa, è ammesso un incremento una-tantum della SL per un massimo del 50% di quella esistente, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto preesistente.
Tali interventi sono ammessi a condizione che:
- previa valutazione e approvazione da parte della Giunta Comunale,
- sia acquisito eventuale idoneo titolo edilizio abilitativo per le aree in regime privato,
- non compromettano la circolazione pedonale e veicolare,
- nel caso di ampliamento che lo stesso avvenga nel rispetto delle caratteristiche formali delle edicole esistenti e sia realizzato in continuità con esse,
- l'implementazione non riguardi manufatti che abbiano già usufruito di tale possibilità.

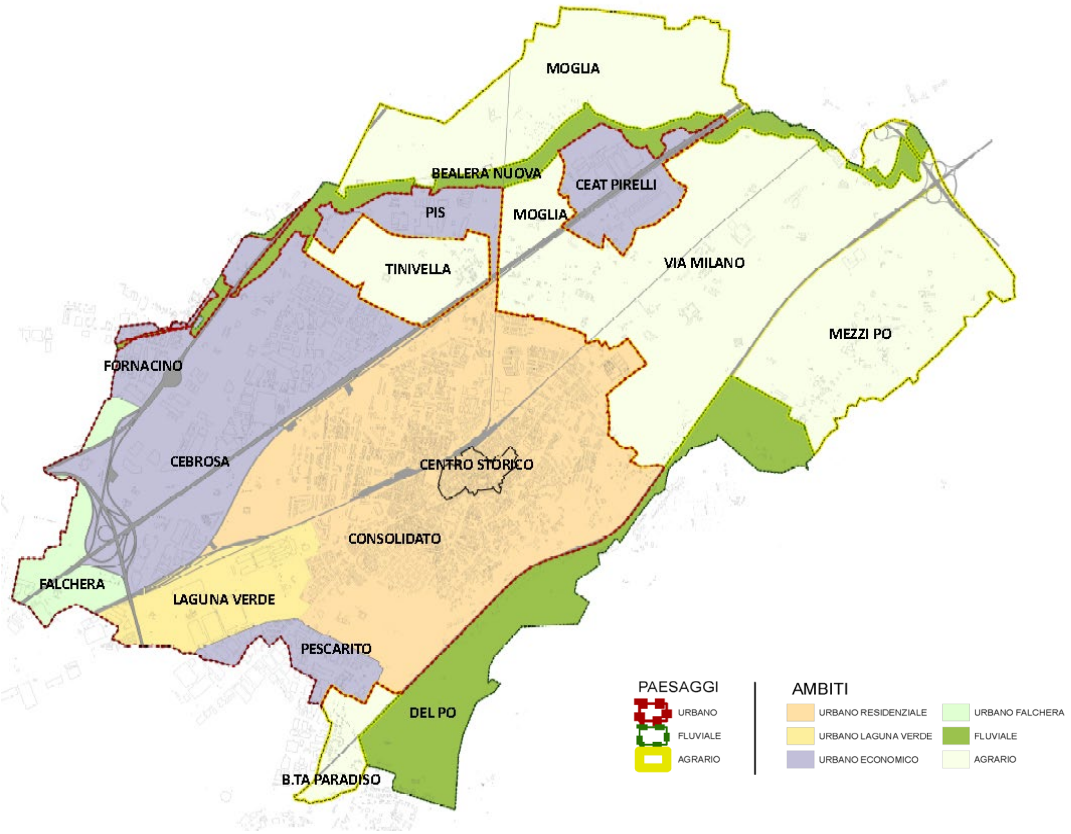
Art.24 Spazio privato pertinenziale

Il PRG individua con apposita zona normativa la destinazione a spazio privato pertinenziale quale area inedificandi e priva di capacità edificatoria.
Gli spazi privati relativi alla destinazione residenziale, se compresi all'interno di interventi edificatori, non concorrono in nessun caso alla quantificazione della volumetria edificabile fondiaria e/o territoriale, né alla verifica del RC.
In dette aree 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 con un indice di permeabilità pari al 90%.
E' ammessa la realizzazione di piscine, ai sensi del Regolamento edilizio, nei limiti del rispetto dell'Indice di Permeabilità.
Gli spazi privati afferenti funzioni non residenziali possono essere utilizzati per la movimentazione dei mezzi di lavoro e sistemati con prato armato o pari soluzioni tecnologiche che garantiscano comunque la permeabilità del suolo e il transito eventuale dei mezzi pesanti.

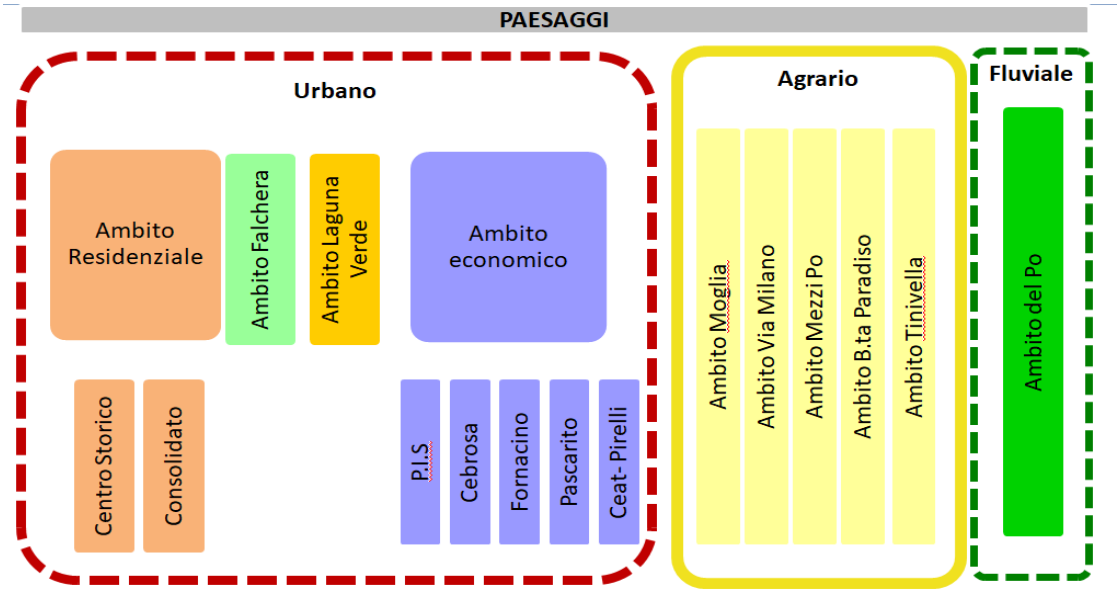
TITOLO V ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art.25 Paesaggi, ambiti, sottoambiti e tessuti

Il PRG articola il territorio attraverso il riconoscimento di paesaggi, ambiti e sottoambiti regolati dalle presenti norme di PRG.
L'immagine sotto riportata illustra schematicamente la loro ripartizione territoriale che trova riscontro anche nelle tavole di PRG.



I principali paesaggi individuati nel PRG sono: il Paesaggio Urbano, il Paesaggio Agrario ed il Paesaggio Fluviale. Ciascun paesaggio è a sua volta scomposto in ambiti, tessuti e sub ambiti.



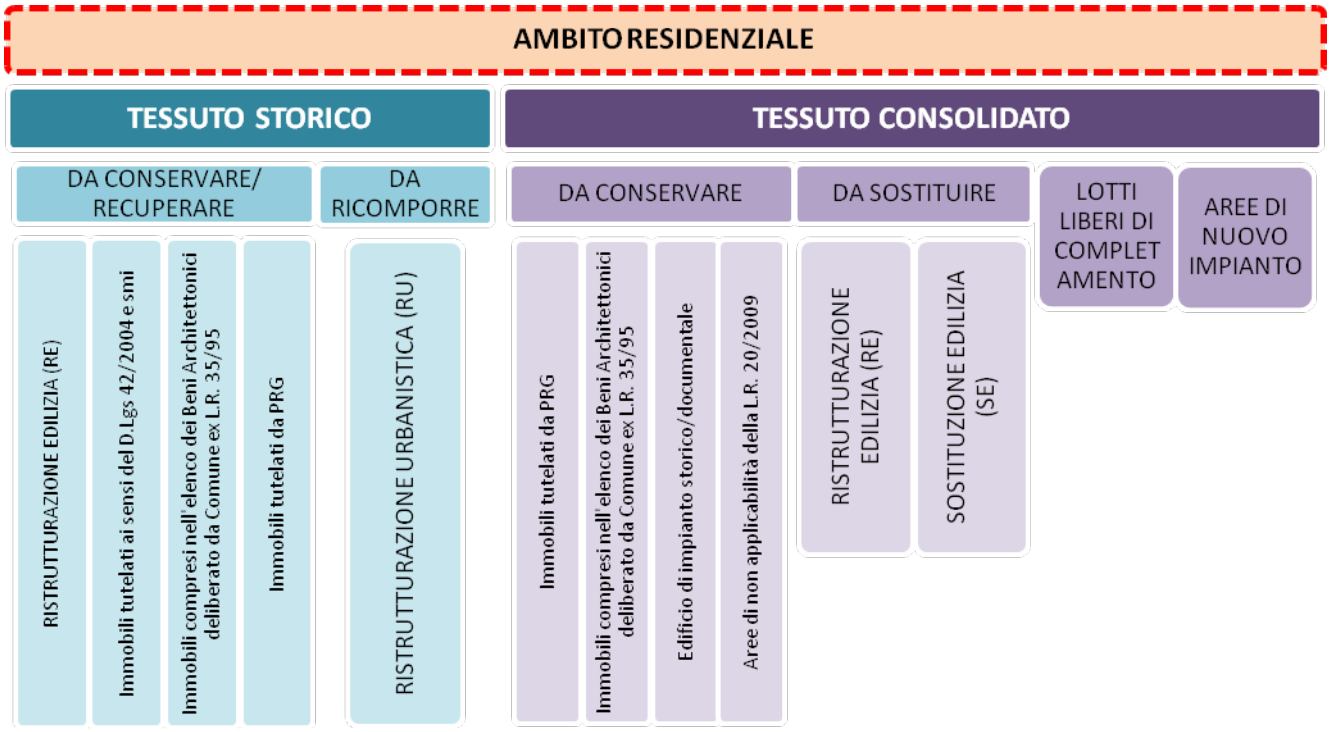
CAPO 1 PAESAGGIO URBANO

Il paesaggio urbano è articolato nei seguenti ambiti:

- ambito Residenziale: comprendente i tessuti del Centro Storico e della città Consolidata
- ambito Falchera
- ambito Laguna Verde
- ambito Economico, suddiviso a sua volta nei sottoambiti:
  - PIS
  - Cebrosa
  - Fornacino
  - Pescarito
  - Ex Ceat-Pirelli

Art.26 Ambito residenziale

L'ambito residenziale è costituito esclusivamente dai tessuti del Centro Storico e della città Consolidata. Lo schema sottostante evidenzia l'articolazione delle categorie d'intervento previste per ciascun tessuto urbano in funzione delle diverse tipologie edilizie in esso riconoscibili.



Art.27 Ambito residenziale - Tessuto storico

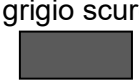
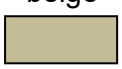
Comprende l'area dell'antico impianto dell'abitato, inclusi i nuclei medievali della Pieve e del Castello, le aree di sviluppo tra settecento e ottocento e il tessuto novecentesco, quale risulta dai catasti storici.

Gli interventi disciplinati dal PRG, relativamente al tessuto storico, riguardano 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'; all'uopo per la definizione dello stato conservativo del Centro Storico si fa espresso riferimento alla tavola "Centro Storico – Stato ~~rilevato~~ **di fatto**".
La definizione degli interventi ammessi è, invece, disciplinata alla tavola "Centro Storico – progetto", la quale definisce i tipi di intervento e le modalità operative per tutti gli immobili ricompresi nel tessuto storico.

Nel dettaglio, la tavola "Centro Storico – progetto" riporta l'individuazione grafica degli Ambiti in cui risulta suddiviso il tessuto storico, in funzione dell'epoca di sviluppo, come segue:
- Insediamenti medioevale della Pieve e del Castello,
- Area di sviluppo tra '700 e '800,
- Tessuto Novecentesco.

All'interno dei suddetti ambiti, si riconoscono le delimitazioni dei 27 isolati, ordinati secondo la cronologia di sviluppo urbano.
Ogni isolato risulta suddiviso in Unità di Suolo che delimitano le originarie corti pertinenziali ai fabbricati in esso ricompresi, univocamente e sequenzialmente numerati.
Oltre quanto disciplinato dal D.P.R. 380/01 e dalla L.R. 56/77 in merito ai tipi e alle modalità di intervento, di seguito le Norme introducono diverse ed ulteriori specificazioni volte a qualificare le particolari condizioni del tessuto edilizio del Centro Storico locale.

Legenda di progetto	Intervento ammesso	Specifiche
giallo scuro	fino alla manutenzione straordinaria	E' comunque sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso.
marrone	fino al restauro e risanamento conservativo	Gli interventi devono garantire: • la conservazione delle facciate esterne su strada, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente; • la conservazione, ove possibile, del sistema statico originario; • la 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; • l'integrazione delle aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, curandone la composizione in quelle fronteggianti gli spazi pubblici; • ~~l'introduzione di ascensori all'interno dei cortili, che non compromettano la struttura dell'edificio, sempre che non diano luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti.~~ **per gli impianti di sollevamento verticale è ammessa la realizzazione del fuori corsa purché non eccedente la quota di colmo. Le soluzioni progettuali della copertura di detta struttura devono essere imperniate alla ricerca compositiva per la loro integrazione nell'organismo edilizio principale.**

grigio chiaro	fino alla ristrutturazione edilizia interna senza demolizione e ricostruzione	Gli interventi sono finalizzati alla conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, dell'andamento dei tetti, nonché dell'apparato decorativo ove esistente; sono ammessi interventi di totale rimodulazione della distribuzione interna anche strutturale. Laddove prescritto cartograficamente dal numero dei piani, sono ammessi contestualmente interventi di sopraelevazione che garantiscano il raggiungimento delle finalità sopra indicate. I completamenti degli edifici esistenti previsti dal PRG dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli stessi.
grigio scuro 	fino alla sostituzione edilizia	Gli interventi devono garantire il mantenimento del filo di fabbricazione su strada; la nuova costruzione è, inoltre, vincolata al mantenimento della sagoma, del sedime e alle capacità edificatorie preesistenti.
bordeaux	~~sostituzione edilizia con~~ sagoma prescritta fino alla ristrutturazione urbanistica	Gli interventi a sagoma prescritta sono finalizzati alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive del tessuto edilizio, e connessi in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nelle unità di suolo e/o di intervento. Gli stessi trovano prescrizione con vincolo topograficamente definito. La capacità edificatoria massima è data dalla superficie misurabile cartograficamente per i numeri dei piani ammessi. La sagoma definita indica il perimetro massimo di edificazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di mt. **1** ~~0,5~~ in eccedenza o in difetto rispetto al perimetro indicato, fermo restando l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici e di quelli eventualmente definiti da fronti preesistenti di costruzioni contigue. L'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue l'altezza conseguente al numero di piani ammessi tenendo conto che questa sarà condizionata dagli allineamenti con le co-perture dei fabbricati contigui o circostanti con un minimo netto interno interpiano di mt. 2,70, dalla sagomatura degli spigoli in corrispondenza di incroci stradali, dalla ricorren-za dell'imposta dei solai e/o delle bucature di facciata (porte, finestre, loggiati, ecc.). In sede di rilascio del titolo abilitativo o di esame dei SUE, potranno essere effettuate valutazioni da parte dell'ufficio preposto atte a 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 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.
beige 	Manufatto accessorio	I fabbricati accessori esistenti, individuati nella cartografia di base: - potranno essere mantenuti e recuperati quali fabbricati sussidiari se individuati con tale retinatura, - potranno essere mantenuti e recuperati per le

		destinazioni principali se individuati con apposita retinatura, - dovranno essere rimossi laddove la cartografia riporti la retinatura di luogo aperto (spazio pertinenziale).

La cartografia evidenzia con retinature i differenti i tipi di intervento ammessi per i singoli fabbricati e le singole aree e riporta su ognuno di essi il numero dei piani massimi esistenti e/o realizzabili.

Fino all'attuazione delle previsioni di PRG, fatto salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, sui manufatti sono ammesse le sole opere fino alla manutenzione straordinaria, ovvero quelle necessarie a garantire l'incolumità di persone e cose.

Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, previo accertamento dell'effettivo stato di conservazione dell'immobile da parte di tecnico abilitato, e, congiuntamente, alla verifica della sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca, relative agli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, all'apparato decorativo esterno ed interno, si potrà dare luogo alla demolizione parziale o totale dell'immobile.

Salvo i casi di assoluta urgenza dovuti a questioni di sicurezza per la pubblica e privata incolumità, le opere di demolizione dovranno sempre risultare già autorizzate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:

1. **recuperare il sottotetto esistente;**
2. **realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.**

Per alcune aree e edifici di particolare interesse e valore storico-documentario, tipologico e architettonico, è stata predisposta specifica Scheda Normativa d'Area che ne individua modalità attuative e/o valori parametrici; le aree e gli edifici coinvolti sono i seguenti:

- area compresa fra Via Garibaldi/Via Italia/Via Giannone/Vicolo Mameli/Via Cavour (ex- Qt6/2, Qt6/3, Qt6/4),
- area in Vicolo Galvani,
- area compresa fra Vicolo del Castello/Via Matteotti/via Italia/Vicolo Chiari (ex- Qt3/1a, Qt3/1b, Qt3/2, Qt3/4),
- edificio in P.zza della Libertà (ex-Anagrafe),
- edificio in via Battisti,
- edificio in Via Ariosto (mulino Vecchio),
- edificio in Via Italia/Via Petrarca (Giardinera).

~~Facendo riferimento agli immobili posti sotto tutela, ai sensi dell'Art.47 delle presenti NTA, sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio i seguenti interventi:~~

~~a) interventi superiori alla manutenzione ordinaria;~~

~~b) interventi di nuova costruzione, nei casi di demolizione e ricostruzione non specificamente prescritte dal PRG o nei casi di assoluta urgenza per questioni di sicurezza pubblica e privata;~~

~~c) interventi di ogni tipologia che prevedano una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti;~~

~~d) interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati;~~

~~e) interventi di realizzazione di dehors su aree private pertinenti agli immobili salvaguardati.~~

Gli immobili ricadenti in Centro Storico sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio per la realizzazione dei seguenti interventi:

- **interventi di nuova costruzione, nei casi di demolizione e ricostruzione non specificamente prescritte dal PRG o nei casi di assoluta urgenza per questioni di sicurezza pubblica e privata;**

- **interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati;**

Gli immobili posti sotto tutela, ai sensi dell'Art.53 ~~47~~ delle presenti NTA, sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio per la realizzazione dei seguenti ulteriori interventi:

a) **interventi superiori alla manutenzione ordinaria;**
b) **interventi di ogni tipologia che prevedano una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti;**
c) **interventi che prevedano la realizzazione di fuori corsa degli impianti di sollevamento verticale;**
d) **interventi di realizzazione di dehors su aree private pertinenti agli immobili salvaguardati.**

La trasformazione delle aree RU attuata con la procedura SUE o diretta convenzionata sono sottoposti al parere preventivo della Commissione regionale, ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/77.

Per quanto concerne gli interventi di tinteggiatura, si rimanda alla disciplina contenuta nel REC e nel Piano del Colore approvato dal Comune.

27.1. Destinazioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse per il tessuto del Centro Storico, ~~oltre a quella residenziale~~, fatto salvo quanto indicato nelle specifiche Schede Normative d'Area, **sono**:

- **Residenza e compatibili con essa Art.11.1,**
- Attività Artigianali AS Art.11.2, **limitatamente ai settori 1, 2, 7 della tabella,**
- **Attività Terziarie** Art.11.3, ~~commerciale~~,
- ~~terziario-direzionale TD Art.11.3.~~

Le attività commerciali all'ingrosso sono ammesse purché la dimensione del magazzino non superi i 50 mq di SL e non comporti la commercializzazione di beni ingombranti.

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 la verifica della sussistenza delle condizioni previste ai sensi della L. 13/89.

Le attività artigianali ammesse sono quelle riconducibili alla conduzione commerciale, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelle artistiche con richiamo alle attività artigianali di servizio dei settori 1, 2, 7 riportate nella tabella dell'Art.11.2 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).

Le destinazioni sopra elencate sono ammesse anche per la trasformazione d'uso degli attuali fabbricati artigianali e produttivi, laddove ancora esistenti.

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

Per i fabbricati accessori esistenti e confermati dal PRG con apposita indicazione cartografica, ad uso degli abitanti residenti e dei conduttori delle attività terziarie e/o artigianali insediate, sono ammesse le destinazioni **sussidiarie** strettamente integrate con quella principale cui sono collegati, nell'ambito delle unità minime di intervento; sono in ogni caso escluse le abitazioni, anche se di custodia.

Nel caso di destinazioni terziarie **e artigianali**, i manufatti accessori potranno essere destinati a depositi, piccoli laboratori, non comportanti l'uso continuativo o saltuario degli spazi scoperti privati e/o di uso pubblico compresi nell'unità di intervento.

Le autorimesse pertinenziali dovranno soddisfare le necessità diretta delle famiglie insediate.

27.2. Prescrizioni generali e modalità operative

Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PRG, valgono le seguenti disposizioni:

a) Superficie Lorda (SL) e Volumetria degli edifici esistenti:
   la SL e la VOL sono quelle autorizzate.
   Nel caso in cui il fabbricato fosse stato realizzato prima dell'obbligo di titolo edilizio e fosse accatastato, valgono le planimetrie catastali.
   Nel caso in cui il fabbricato non ricadesse nelle due casistiche precedenti, tali quantità dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dello stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della titolo abilitativo;

b) allineamento di quota e dei fronti:
   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, dei fronti, di orizzontamento dei solai o d'imposta delle finestrature, **ai sensi di quanto contenuto nel Regolamento Edilizio**;

c) numero piani fuori terra definiti:
   indica il numero massimo di piani fuori terra edificabili; tale numero è riportato per ciascun edificio sulla tavola grafica di riferimento;

d) altezza degli edifici:
   - per gli edifici esistenti, se non diversamente indicato nella tavola grafica di riferimento o nelle Schede Normative specifiche, l'altezza sarà equivalente a quella preesistente.
   - l'altezza degli edifici accessori dovrà corrispondere al massimo alle quote (in gronda e/o di colmo) delle coperture degli edifici circostanti o contigui;
   - per i box auto realizzati ex-novo, l'altezza non dovrà essere superiore a 2,4 mt alla gronda e ~~3,00~~ **3,30** mt al colmo;

e) altezza dei locali:
   - in applicazione del D.M. 05.07.1975, negli interventi ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 mt, mentre nei corridoi, ~~e~~ disimpegni, **servizi igienici e ripostigli** è stabilita in 2,40 mt. Negli interventi fino al restauro e risanamento conservativo e consolidamento, o quelli 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 insediamento di nuova destinazione commerciale di locali situati al piano terreno, questi debbono avere un'altezza minima di 2,70 mt.; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto.
     Sono ammesse altezze inferiori, se la nuova attività commerciale si insedia in locali esistenti, già adibiti al medesimo uso, se compresi nell'addensamento A1.
     Nel caso in cui il locale presentasse soffitto di tipo "a volta", l'altezza si misura all'intradosso della volta, e l'altezza minima dell'imposta non potrà essere inferiore a 2,20 mt.

f) manufatti accessori/box auto:
   le strutture di nuova costruzione, realizzati sulla scorta delle sagome planimetricamente definite nella tavola di riferimento, o realizzati in sostituzione a manufatti preesistenti, dovranno avere copertura in cotto a falda unica o doppia, murature in mattoni, a vista o intonacati; sono vietati i box/manufatti accessori prefabbricati in cemento armato o lamiera; ulteriori ed eventuali soluzioni differenti potranno essere valutate della Commissione Locale per il Paesaggio

g) materiali, rivestimenti e finiture:
   La scelta dei materiali da impiegare negli interventi di trasformazione deve rispettare il principio di utilizzo dei materiali mutuati dalla tradizione costruttiva, così com'è necessario porre cura alla realizzazione di eventuali zoccolature, cornici, lesene, mensole, balconi e relativi parapetti, anch'essi uniformati alla tradizione costruttivo-decorativa originari, facendo riferimento a quanto disposto dal REC.
   Laddove la scelta non è vincolata da altra norma specifica, è possibile prevedere una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti; in questo caso, gli interventi sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, anche per interventi di manutenzione ordinaria.

Gli interventi che si configurano come nuova costruzione sono vincolati:

a) al mantenimento della sagoma, del sedime e delle capacità edificatorie preesistenti;
b) al mantenimento dell'allineamento del fronte principale verso via del fabbricato preesistente;
c) alla realizzazione di coperture con altezza massima allineata alle altezze di colmo e di gronda, degli edifici esistenti ~~al contorno~~ **in adiacenza** aventi egual numero di piani.

L'esecuzione delle opere ammesse dal PRG 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 - progetto" del PRG;
b) sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con speciale riguardo alla natura delle pavimentazioni ed alla formazione del verde di arredo (orto, giardino).

Per quest'ultimo punto, si rimanda alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Infine, si richiama quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio Comunale per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e rispetto dei valori ambientali e per il rispetto del Piano del Colore.

27.3. Procedure

L'attuazione delle previsioni di PRG, fatto salvo quanto disciplinato puntualmente nelle Schede Normative, può avvenire con le seguenti procedure:

a) diretta, di comparto o singola, nel caso in cui gli immobili compresi nella medesima Unità di Suolo siano trasformati separatamente.
b) diretta convenzionata, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77, in caso di particolare complessità, con opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il rilascio del titolo abilitativo edilizio 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.
c) indiretta con il ricorso alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi nei seguenti casi:
   - interventi di ristrutturazione urbanistica,
   - interventi che interessino più Unità di Suolo contigue,
   - interventi volti a conseguire l'unitarietà compositiva di fronti continui,
   - interventi la cui attuazione richieda l'abolizione di servitù in atto; in questo caso, è ammesso l'intervento diretto ove la dichiarazione di assenso dei confinanti, o dei terzi interessati, sia allegata alla richiesta di titolo abilitativo edilizio.

Il ricorso ad uno Strumento Urbanistico Esecutivo (PdR, PP, ecc.), senza costituire variante al PRG, è ammesso anche nel caso in cui gli interessati, proprietari o aventi titolo, o il Comune, intendano proporre configurazioni edilizie diverse da quelle indicate dal Piano alle seguenti condizioni:
- venga ripetuto lo schema funzionale del tipo edilizio preesistente;
- non vengano superate le volumetrie, superfici coperte e numero piani, preesistenti e confermate, o previste dal PRG;
- le destinazioni d'uso ammesse siano quelle previste dal PRG.

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 PRG 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.

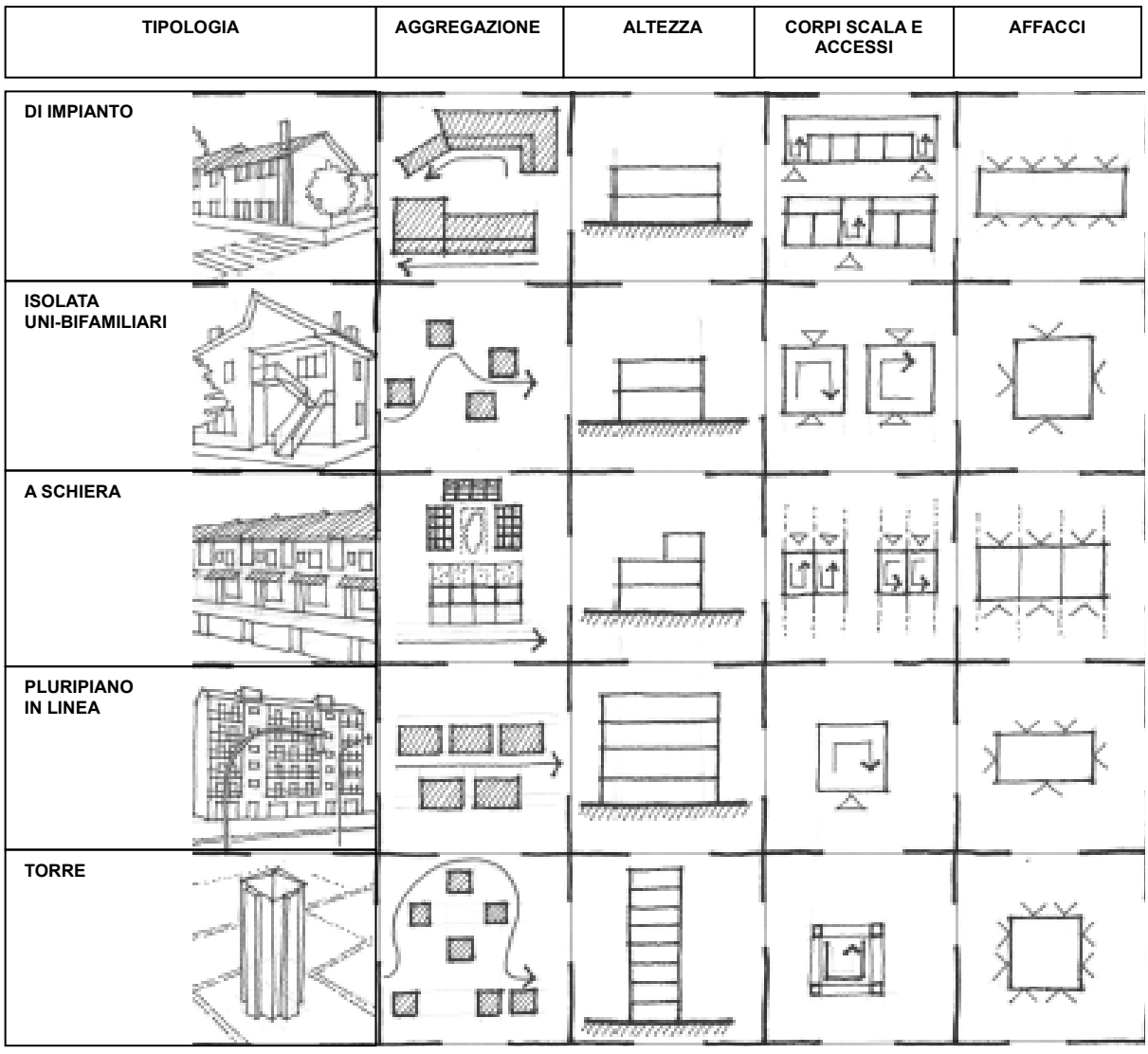
Art.28 Ambito Residenziale - Tessuto consolidato

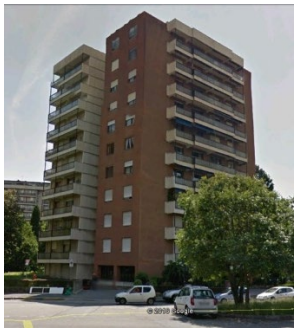
Si tratta del tessuto edilizio riferito al periodo storico successivo al secondo dopoguerra ad oggi, caratterizzato da un'edificazione eterogenea principalmente fondata su edifici ad altezza contenuta, caratteristici degli anni '50 e '60, ai quali è stato integrato lo sviluppo intensivo dei decenni successivi contraddistinto da fabbricati a carattere condominiale in linea pluripiano.
In tale contesto si riconoscono residue porzioni di completamenti anche dipendenti da SUE non conclusi o da SUE previgenti e confermati.
Obiettivo del PRG è costituito dal riconoscimento della città formata, ammettendo interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e contenuti adeguamenti fisici dell'edificato.

Per quanto concerne gli interventi di tinteggiatura relativi ad immobili ricadenti nella perimetrazione individuata dal Piano del Colore, si rimanda alla disciplina contenuta nel REC e nel Piano approvato stesso.

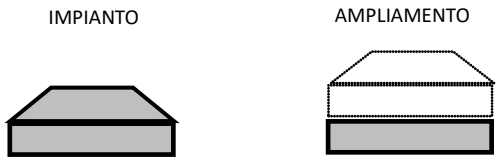
28.1. Tipologie edilizie esistenti di riferimento

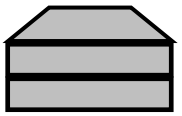
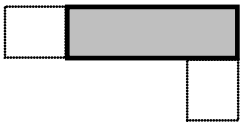
Il PRG individua, con particolare riferimento al Paesaggio urbano consolidato, l'articolazione delle tipologie edilizie per usi abitativi per le quali vengono individuate e prescritte le modalità di trasformazione secondo il seguente schema grafico, che pur non avendo valore prescrittivo, assume il valore di strumento guida per la corretta individuazione delle specifiche caratteristiche tipologiche nei confronti della progettazione dei relativi interventi.



DI IMPIANTO o A CORTINA 	Edifici di origine rurale, normalmente integrati nel tessuto edilizio consolidato della città. Liberi sui quattro lati, caratterizzati da un massimo di due piani e manica semplice normalmente compresa tra sei e otto metri. Sistema distributivo semplice con scala interna o a ballatoio. Tetto semplice a due falde, composizione della facciata semplice scandita dalla regolare partitura delle aperture.
ISOLATA UNI- BIFAMILIARE 	Unità abitative non aggregate, libere sui quattro lati. Normalmente occupate da una o due famiglie, che in alcuni limitati casi possono arrivare a quattro. Lo spazio esterno è organizzato a giardino/orto privato.
A SCHIERA 	Sono aggregati di abitazioni unifamiliari, ognuna delle quali condivide due lati con le unità abitative adiacenti ed hanno a disposizione due fronti, anteriore e posteriore, l'ingresso indipendente e un contenuto spazio verde privato. Normalmente a due piani, con unità abitative organizzate in duplex.
PLURIPIANO IN LINEA 	A carattere plurifamiliare, costituita da una pluralità di unità abitative, generalmente libere da tutti i lati, normalmente in linea ma non necessariamente rettilinea. Nella maggior parte dei casi il numero di piani varia tra tre e dieci. E' caratterizzata da un cortile interno trattato a giardino o pavimentato. Si caratterizza normalmente per la presenza di più scale per la distribuzione verticale delle unità componenti e da un fronte principale ed uno secondario su cortile
PLURIPIANO A TORRE 	Con caratteristiche simili alla precedente tipologia ma con spiccato sviluppo verticale, con numero di piani non inferiore ad otto, con sistema centrale per la distribuzione delle unità ai piani. Fronti tra loro omogenei con l'esclusione di quelli secondari, normalmente privi di cortile interno.

	EDIFICIO DI IMPIANTO o A CORTINA
Edifici di origine rurale, normalmente integrati nel tessuto edilizio consolidato della città. Liberi sui quattro lati, caratterizzati da un massimo di due piani e manica semplice normalmente compresa tra sei e otto metri. Sistema distributivo semplice con scala interna o a ballatoio. Tetto semplice a due falde, composizione della facciata semplice scandita dalla regolare partitura delle aperture. A detta tipologia si associano i fabbricati di impianto storico organizzati a cortina normalmente lungo le direttrici principali quali forme di espansione del centro storico. In cartografia tali edifici, elencati all'Art.53.5 delle presenti NTA, sono di norma contraddistinti da apposita simbologia . Laddove siano riconoscibili le caratteristiche sopra descritte, ovvero quelle tipiche dell'edificio di impianto o a cortina, ancorché non contrassegnati dall'apposita simbologia, gli edifici sono comunque sottoposti al rispetto di quanto disciplinato alla presente scheda.	

OBIETTIVO	Salvaguardia della tipologia edilizia di impianto, attraverso interventi di ristrutturazione anche ricorrendo a contenuti ampliamenti e sopraelevazioni.
DESTINAZIONE D'USO Art.11	Residenza ~~e terziario~~
	Attività terziarie **Commercio all'ingrosso limitatamente alle attività con magazzini non superiore a 50 mq.**
	Artigianato di Servizio Tabella settori 1, 2, 4, **7** a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc**.**
	Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito.
INTERVENTI AMMESSI	Non è consentita la demolizione, se non per comprovate condizioni di obsolescenza, dimostrate tramite perizia statica asseverata. **In tal caso la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia originaria, anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici successivi.** **Per la tipologia d'impianto non è consentita la realizzazione di abbaini.** **Immobili ad un piano: è ammessa soltanto la possibilità di ampliamento in sopraelevazione, secondo lo schema riportato:** 

	Si ammette l'ampliamento di sagoma pari al 30% della SL esistente, legittimamente edificata secondo gli schemi tipologici sotto riportati. ~~La sopraelevazione è limitata ai fabbricati aventi un solo piano f.t.~~ Sono comunque ammessi 50 mq di SL indipendentemente da quella propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione; **tale ampliamento comprende anche la massima estensione della superficie coperta sul lotto di intervento.**  IMPIANTO  PIANTA AMPLIAMENTO **Gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati anche su fabbricati pertinenziali esistenti se contigui, ad eccezione di quei manufatti destinati ad autorimesse poiché soddisfino i requisiti della L. 122/89.** Nel caso di proprietà differenti l'intervento deve essere unitario. Nel caso di ampliamento di sagoma, ~~senza grossatura di manica~~, l'intervento dovrà mantenere l'allineamento su fronte strada, ove presente. I prospetti dovranno salvaguardare la scansione modulare e gli elementi caratterizzanti, salvo gli adeguamenti minimi al soddisfacimento delle normative di settore con riferimento particolare ai rapporti aeroilluminanti. Non sono ammessi avancorpi di scale o terrazzi se non compresi negli schemi tipologici sotto riportati. **E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:** **1. recuperare il sottotetto esistente;** **2. realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.** Sono ammessi gli interventi di cui all'Art.21 **Superficie a verde**: 3 mq/ab E' ammessa la realizzazione di piccoli orti urbani finalizzati alla produzione alimentare esclusivamente ad uso familiare. Si ammette, in deroga al rapporto di copertura, la realizzazione di ~~manufatti~~ **bassi fabbricati** adibiti esclusivamente al ricovero di piccole attrezzature da giardino, ~~in misura non superiore a 5 mq~~ **come meglio precisato all'Art.21.1**. ~~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.~~
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	Di legge se dovuti
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Procedura diretta

	EDIFICIO ISOLATO UNI-BI FAMILIARE
Unità abitative non aggregate, libere sui quattro lati. Normalmente occupate da una o due famiglie. Lo spazio esterno è organizzato a giardino/orto privato.	

OBIETTIVO	Mantenimento dell'impianto urbanistico favorendo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici. Tali edifici normalmente occupati da una/due famiglie in alcuni casi limitati possono arrivare a quattro, definendo conseguentemente l'incremento di unità abitative.
DESTINAZIONE D'USO Art.11	Residenza ~~e terziario limitatamente a studi professionali~~
	Attività Terziarie **Commercio all'ingrosso purché la dimensione dell'eventuale magazzini non superiori a 50 mq e non si commercializzino merci ingombranti**
	Artigianato di Servizio: settori 1, 2, 3, 4, 7 a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc**.**
	Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito
INTERVENTI AMMESSI	**Sono ammessi tutti gli interventi fino alla nuova costruzione.** **Sopraelevazione**: l'edificio uni-bifamiliare ad un solo piano fuori terra può essere sopraelevato di un ulteriore piano, consentendo al massimo un raddoppio della SL esistente se legittimamente realizzata. **E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:** **1. recuperare il sottotetto esistente;** **2. realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.** **Ampliamento in sagoma: è sempre ammesso** per gli edifici che alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante non hanno usufruito di forme di ampliamento, anche una-tantum, è ammesso un ampliamento massimo del 30% della SL esistente, legittimamente edificata, con un minimo garantito di 30 mq di SL. La percentuale di ampliamento va ripartita in proporzione alla SL di ciascuna proprietà. E' possibile cedere quota parte o l'intera percentuale di ampliamento, all'altra unità immobiliare, a condizione che il proprietario cedente sottoscriva atto unilaterale di cessione di SL a fini edificatori, registrato e trascritto, perdendo così il diritto a realizzare la propria quota di capacità. **Sostituzione edilizia:** nelle dimensioni della SL preesistente, con la possibilità di un ampliamento pari al 30% della SL, **Indice di copertura: 50%**, **Indice di Permeabilità: per il 70% dell'area libera da costruzioni, sono ammesse soluzioni con prato armato o simili nella misura**

	massima del 50% del totale della superficie libera. **Superficie a verde**: 3 mq/ab. **Numero Piani:** 2 Le superfici libere interne al lotto possono essere trattate ad orto per il consumo familiare. Sono ammessi gli interventi di cui all'Art.21
DISTANZE-CONFRONTANZE	Art.20
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	Di legge
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Procedura diretta

	EDIFICIO A SCHIERA E PLURIFAMILIARE
Sono aggregati di abitazioni unifamiliari, ognuna delle quali condivide due lati con le unità abitative adiacenti ed hanno a disposizione due fronti, anteriore e posteriore, l'ingresso indipendente e un contenuto spazio verde privato. Normalmente a due piani, con unità abitative organizzate in duplex. A detta tipologia si integra per assimilazione quella riferita a fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, normalmente non organizzati in duplex, aventi una quantità inferiore di unità abitative, rispetto alla precedente, tipicamente riconducibile alla "palazzina".	
OBIETTIVO	Mantenimento della tipologia del fabbricato, favorendo la riqualificazione dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché migliorando l'accessibilità degli edifici.
DESTINAZIONE D'USO Art.11	Residenza ~~e terziario per attività intellettuali a carattere professionale (studi, uffici privati, ambulatori medici, ecc.)~~
	Attività terziarie
	E' richiesta la verifica di compatibilità rispetto alle attività che comportino ricadute ambientali (rumore, qualità dell'aria, traffico, parcheggi, quiete e sicurezza pubblica, ecc.)
	Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammessi esclusivamente interventi che non modifichino la sagoma. **E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:** **1. recuperare il sottotetto esistente;** **2. realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.** Per la tipologia a schiera in duplex è ammessa la trasformazione di porticati e logge in superficie destinata agli usi consentiti, subordinatamente alla presentazione di progetto unitario, anche attuabile per parti. Le superfici libere interne al lotto possono essere trattate ad orto per il consumo familiare. Sono ammessi gli interventi di cui all'Art.21
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	Di legge se dovuti
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Procedura diretta

	EDIFICIO PLURIPIANO IN LINEA
A carattere plurifamiliare, costituita da un pluralità di unità abitative, generalmente libere da tutti i lati, normalmente in linea ma non necessariamente rettilinea. Nella maggior parte dei casi il numero di piani varia tra tre e dieci. E' caratterizzata da un cortile interno trattato a giardino o pavimentato. Si caratterizza normalmente per la presenza di più scale per la distribuzione verticale delle unità componenti e da un fronte principale ed uno secondario su cortile.	

OBIETTIVO	Mantenimento del fabbricato favorendo la riqualificazione dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica e l'accessibilità degli edifici.
DESTINAZIONE D'USO Art.11	Residenza ~~e terziario per attività intellettuali a carattere professionale (studi, uffici privati, ambulatori medici, ecc.)~~
	~~Terziario~~ **Attività Terziarie limitatamente al TC e TS** **Commercio all'ingrosso purché non comporti la necessità di magazzini**
	Artigianato di Servizio tabella settori 1, **2, 7** a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc.)
	Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con la stessa volumetria dell'edificio preesistente documentata e legittimante autorizzata. E' ammessa la chiusura dei piani pilotis per esigenze di carattere energetico e architettonico, purché avvenga mediante il ricorso a tamponamenti trasparenti, oppure per le destinazioni d'uso prima consentite, che in tal caso costituiscono incremento di SL. **E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato:** - **la possibilità di recuperare il sottotetto esistente,** - la formazione di verande esclusivamente sui fronti secondari **per un massimo di 9 mq.**
DISTANZE-CONFRONTANZE	Art.20
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	Di legge
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Procedura diretta

		EDIFICIO PLURIPIANO A TORRE
Condominio isolato a carattere plurifamiliare, composto da un unico corpo scala che serve più appartamenti per piano. Elemento fondamentale è che l'altezza dell'edificio sia superiore a ciascun lato della pianta.		
OBIETTIVO	Mantenimento del fabbricato favorendo la riqualificazione dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici.	
DESTINAZIONE D'USO Art.11	Residenza	
	~~Attività compatibili con la residenza~~ ~~Tali attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito~~	
	Attività Terziarie limitatamente al TC e TS **Commercio all'ingrosso purché non comporti la necessità di magazzini**	
	~~Terziario e~~ Artigianato di Servizio tabella settori 1, 2, 4~~, 6,~~ **7** a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc.).	
	Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito	
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con la stessa volumetria dell'edificio preesistente documentata e legittimante autorizzata. E' ammessa la chiusura dei piani pilotis esclusivamente per esigenze di carattere energetico e architettonico, purché avvenga mediante il ricorso a tamponamenti trasparenti. **E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di recuperare il sottotetto esistente.** **E' ammessa la formazione di verande, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato per un massimo di 9 mq.**	
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	Di legge	
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Procedura diretta	

TIPOLOGIE DIVERSE	
A questo gruppo appartengono tipologie edilizie non riconducibili alle precedenti, apparentemente assimilabili alla tipologia a schiera poiché costituite da una successione di unità immobiliari, normalmente ad uno o due piani. Sono interventi residenziali realizzati nei decenni precedenti caratterizzati da disomogeneità compositiva e tipologica frutto di interventi episodici ed isolati che non consentono di valutare le possibili trasformazioni edilizie in forma unitaria e coordinata. **Oltre a quanto descritto, in detta casistica, vengono annoverate altre diverse ed ulteriori configurazioni riscontrabili all'interno del tessuto consolidato di matrice prevalentemente residenziale.**	
OBIETTIVO	**Favorire la riqualificazione per una migliore qualità architettonica e dell'efficienza energetica, nonché il miglioramento della sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici.**
DESTINAZIONE D'USO **Art.11**	**Residenza**
	Attività terziarie **Commercio all'ingrosso purché non comporti la necessità di magazzini**
	Artigianato di Servizio tabella settori 1, 2, 4, 7 a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc.).
	Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito
INTERVENTI AMMESSI	**- Interventi di demolizione/ricostruzione con incremento del 15% della SL** **- Incrementi di SL nella misura del 15% dell'esistente se finalizzati agli adeguamenti funzionali.** **- E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:** **1. recuperare il sottotetto esistente;** **2. realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.**
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	**Di legge**
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	**Procedura diretta**

28.2. Tessuto consolidato esistente da conservare

Per gli interventi ammessi negli edifici ricadenti nel tessuto consolidato da conservare, si fa riferimento a quanto prescritto per le specifiche tipologie edilizie nelle apposite schede contenute nelle presenti norme.

Considerato che, come indicato all'Art.53 delle presenti NTA, il PRG riconosce e tutela edifici e aree di rilevante interesse storico-documentario, architettonico-artistico e tipologico-costruttivo per caratteristiche peculiari che li contraddistinguono, gli interventi ammessi su tali immobili/aree fanno, invece, riferimento alla tipologia di vincolo cartografato; pertanto, **con riferimento alla tabella dell'Art.27,** gli interventi ammessi su tali fabbricati/aree sono i seguenti:

- per gli immobili censiti ai sensi della L.R. n. 35/1995, contrassegnati con apposito simbolo asteriscato (✳) di colore giallo, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione interna;
- per edifici di più recente costruzione, non compresi fra quelli censiti ai sensi della L.R. 35/1995, contrassegnati con apposito simbolo asteriscato (✳) di colore azzurro, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione interna;
- per gli edifici di impianto rurale in linea o a cortina, contraddistinti dal simbolo , si rimanda agli interventi come definiti nella relativa scheda tipologica al titolo II delle presenti Norme;
- per edifici ricadenti nelle aree perimetrale in colore beige (▭), come cartografate nelle tavole grafiche, là dove ammissibile per tipologia edilizia, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, escludendo l'ampliamento normato dalla relativa scheda tipologica e quello previsto della L.R. 16/2018 e s.m.i.; è ~~concessa la realizzazione di servizio igienico, se non presente sul piano, con un ampliamento una tantum pari al 20%, calcolato sulla SL autorizzata sul piano medesimo~~ **concesso, invece, un incremento massimo di 20 mq, relativo agli immobili ricadenti nel "Villaggio Ovest" mentre è previsto un incremento massimo di 15 mq per i fabbricati dell'area di via Q. Sella; in entrambi i casi, l'ampliamento è applicabile solo nel caso in cui il fabbricato non abbia già usufruito di tale possibilità alla data precedente l'adozione del Progetto Preliminare della Variante in esame (27/10/2022).** Tale intervento non potrà alterare il prospetto principale su viabilità pubblica ma potrà interessare esclusivamente il prospetto interno, riducendo al minimo la trasformazione e armonizzandola con gli interventi già effettuati e con gli elementi edilizi superstiti e caratterizzanti l'originario insediamento.
  Inoltre, per gli immobili ricadenti nell'area di via Q. Sella, è possibile adeguare le autorimesse secondo le seguenti caratteristiche:
  - **innalzamento della quota di colmo a mt. 2.30;**
  - **tetto a falda unica con rivestimento in coppi;**
  - **prolungamento del fabbricato fino al contatto con la parete dell'edificio principale.**

In considerazione del riconosciuto valore identitario e dell'estensione dell'area, per il Villaggio Fiat è stata predisposta specifica Scheda Normativa d'Area con l'individuazione delle modalità attuative (rif. Scheda Normativa d'Area n. 14).

Facendo riferimento agli immobili posti sotto tutela, ai sensi dell'Art.53 delle presenti NTA, sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio i seguenti interventi:

a) interventi superiori alla manutenzione ordinaria;
b) interventi di nuova costruzione, nei casi di demolizione e ricostruzione non specificamente prescritte dal PRG o nei casi di assoluta urgenza per questioni di sicurezza pubblica e privata;
c) interventi di ogni tipologia che prevedano una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti;
d) interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati;
e) interventi che prevedano la realizzazione di fuori corsa degli impianti di sollevamento verticale;
f) interventi di realizzazione di dehors su aree private pertinenti agli immobili salvaguardati.

28.3. Tessuto consolidato esistente da sostituire

Nel tessuto consolidato esistente da sostituire, il PRG, attraverso specifiche Schede Normative d'Area,

disciplina gli interventi che assumono valore strategico nel riordino del tessuto stesso, definendo le modalità di intervento, tanto sotto il profilo edilizio, quanto quello urbanistico.

a) Tessuto esistente da sostituire – RE e SE

Comprende immobili urbani per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio, la cui attuazione richiede la ristrutturazione, fino alla sostituzione edilizia, degli edifici e delle loro pertinenze, edificate o non.
È altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici nei limiti di densità fondiaria, destinazione d'uso, planimetrici e tipologici fissati dal PRG e/o come più in dettaglio definiti nelle specifiche Schede Normative d'Area.
La procedura di intervento può essere diretta, diretta convenzionata, subordinata a SUE a seconda del tipo di intervento.

b) Tessuto esistente da ricomporre – RU

Comprende le aree e/o gli ambiti del tessuto edilizio di impianto storico, ma esterni al Centro Storico, ove il riordino urbanistico è reso necessario dalla presenza e/o dall'affastellamento di manufatti secondari (pertinenze dismesse d'impianto rurale e/o produttivo quali tettoie, fienili, depositi, ecc.) obsoleti ed ostativi alla continuità della trama dei percorsi e della funzionalità del tessuto urbanistico.
La trasformazione è dettata dai parametri urbanistici, edilizi e di destinazione contenuti nelle Schede Normative d'Area.

c) Edifici incoerenti nel tessuto residenziale

Riguardano fabbricati che per tipologia e destinazione d'uso, spesso riconducibili a funzioni produttive, interni al tessuto residenziale diffuso, risultano con esso incompatibili **per grado di obsolescenza e/o per le attività insediate, normalmente a carattere nocivo e molesto per i quali il PRG ne prevede interventi fino alla sostituzione**.
Si determinano le seguenti possibilità:
- mantenimento del fabbricato esistente mediante cambio di destinazione d'uso e opere interne;
- demolizione e nuova costruzione con mantenimento della SL e IC del fabbricato demolito; il nuovo fabbricato dovrà garantire l'allineamento del fronte principale verso via in coerenza con i fabbricati limitrofi.

Di norma la modalità di intervento è quella della procedura diretta. Laddove l'intervento determini un riassetto della SF tale da comportare un riordino infrastrutturale lo stesso sarà subordinato a SUE. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di quella produttiva.

28.4. Edifici diversi dalle tipologie residenziali

Trattasi di immobili, generalmente in uso, in buono stato di conservazione e/o recentemente realizzati/recuperati che ospitano funzioni normalmente sussidiarie all'attività residenziale ovvero:
- **Artigianato di Servizio Art.11.2;**
- **Attività Terziarie Art.11.3;**

Con riferimento alle Attività Commerciali TC di cui all'Art.11.3 sono ammesse solo se comprese in Addensamenti o Localizzazioni Commerciali compatibili con il tessuto stesso.
Con riferimento alle Attività Terziarie e di Artigianato di Servizio l'insediamento è ammesso se a basso impatto ambientale e generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e d'impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc.)
Si ammettono i seguenti interventi:
- **mantenimento del fabbricato esistente mediante cambio di destinazione d'uso tra le categorie prima elencate, anche con opere interne, ad esclusione della residenza e delle attività incoerenti con tessuto in cui sono inserite;**
- **demolizione e nuova costruzione con mantenimento della SL e IC del fabbricato demolito per destinazioni d'uso: residenziale, Artigianato di Servizio Art.11.2, Attività Terziarie Art. 11.3.**

E' sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:
- **recuperare il sottotetto esistente;**
- **realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.**

All'interno di tale tipologia si riconosce la trasformazione degli originali fabbricati della acciaieria Ferrero per i quali, oltre alla destinazione artigianale propria dell'insediamento (ex SNOS), si ammette la destinazione commerciale nella misura massima di 2.000 mq di SL, nei limiti dell'unità di vicinato.

28.5. Lotti liberi di completamento

Riguardano aree urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni di suolo inedificate o sottoutilizzate, normalmente intercluse tra lotti edificati e consolidati.

Se non diversamente disciplinato dalle Schede Normative d'Area, sono lotti catastalmente autonomi, non costituenti pertinenza di edifici esistenti, aventi dimensione minima pari a 500 mq.; i lotti di superficie inferiore a 500 mq. sono da considerarsi quali aree a spazio privato pertinenziale inedificabile.

Tali lotti sono subordinati all'osservanza dei seguenti parametri:

Indice Fondiario IF: 0,2 mq. x mq.;
Indice di Copertura: 50% della SF;
n. piani f.t. max: 3
Indice di Permeabilità: per il 70% dell'area libera da costruzioni, sono ammesse soluzioni con prato armato o simili nella misura massima del 50% del totale della superficie libera.

E' ammesso il trasferimento della SL propria del lotto**, come disciplinato all'Art.16,** senza che ciò determini modifiche ai parametri delle aree di atterraggio.
Nel caso di frazionamento gli stessi parametri dovranno risultare rispettati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti.
L'incremento della capacità insediativa comporta la realizzazione dei competenti spazi a standard o la loro monetizzazione come disciplinato all'Art.14 delle presenti NTA.

28.6. Aree libere di nuovo impianto NI e di completamento C

Si tratta di porzioni di suolo libero interne al tessuto edificato del concentrico urbano. Riguardano porzioni libere normalmente disciplinate da SUE **o da Permessi di Costruire diretti o convenzionati**

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

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici fissati nelle Schede Normative d'Area e dalle prescrizioni grafiche.

Lo strumento urbanistico esecutivo, **o il Permesso di Costruire convenzionato,** dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal PRG in misura non inferiore a quella di legge, con eventuale ricorso alla monetizzazione. In luogo della monetizzazione può essere prevista, previa accettazione da parte del Comune, la cessione di aree destinate dal PRG per servizi pubblici o di uso pubblico, purché aventi caratteristiche geometriche e di funzionalità urbanistica, nonché di integrazione nello schema infrastrutturale dei servizi come previsto agli Art.14 e Art.48.

Art.29 AMBITO FALCHERA

Tale ambito è collocato al margine al confine con la Città di Torino; il PRG riconosce e tutela, ai sensi della L.R. n. 19/2009, una porzione di parco di riequilibrio ecologico e agrario, come disciplinato all'Art.37 delle presenti Norme.
Nell'ambito è inoltre presente un'area residuale edificata a destinazione economica/mista ,disciplinata alla Scheda Normativa d'Area n. 97, e un'area destinata a Parco Urbano disciplinata alla Scheda Normativa d'Area n. 90.
Nelle more di realizzazione del Parco come sopra descritto 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 alla coltivazione arborea e, per quanto compatibile con il bilancio ambientale ed agronomico, all'allevamento bovino ed equino della Cascina Ferraris, disciplinata agli Art.36 e Art.45.

Art.30 AMBITO LAGUNA VERDE

Comprende la zona del territorio comunale tra la ferrovia storica Torino-Milano a nord, il Naviglio di San Giorgio a sud, il confine comunale con Torino a ovest e la zona consolidata residenziale a est.
All'interno dell'Ambito si riconoscono le seguenti aree:

- **Area di Laguna verde**

Area di trasformazione urbana complessa, cerniera urbana tra le aree dei territori di Settimo Torinese e Torino sull'asse di Via Torino-Corso Romania, tra Strada Cebrosa e C.so Piemonte.
L'attuazione dell'area è disciplinata da specifica Scheda Normativa d'Area, a cui si rimanda.

- **Area produttiva - Città Commerciale Piemonte**

L'area comprende un insediamento produttivo destinato al commercio tessile all'ingrosso.
Tale insediamento è stato realizzato attraverso il ricorso ad un Piano per gli Insediamenti Produttivi, di iniziativa pubblica, oggi scaduto.
L'area è normata in apposita Scheda Normativa d'Area.

- **Area produttiva – commerciale fronte Villaggio Olimpia**

L'area è formata da un tessuto edilizio consolidato formato da attività produttive e commerciali. Nella stessa è inoltre riconosciuto un Addensamento commerciale di tipo A4.
Per quanto riguarda le destinazioni d'uso e i tipi di intervento ammessi si fa riferimento a quanto previsto per l'ambito delle attività economiche della Cebrosa.

- **Villaggio Olimpia**

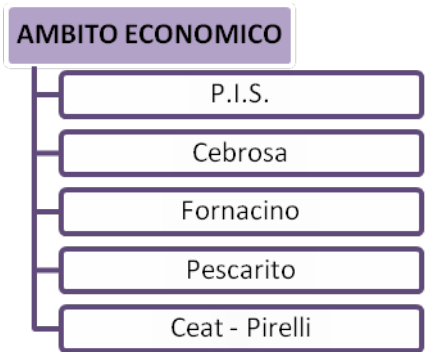
Il Villaggio Olimpia costituisce un tassello di area residenziale urbana ai margini del confine comunale con Torino. E' costituito da un nucleo edificato residenziale pluriplano con presidio commerciale al piano terra e aree a servizi per il verde e l'istruzione.
Le destinazioni d'uso e i tipi di intervento ammessi sono quelle previste per l'ambito residenziale urbano con riferimento al tessuto esistente da conservare e alla tipologia pluriplano.

- **Impianto Produttivo Via Torino/Via Nervi**

Si tratta di impianto di produzione di energia, escluso dal perimetro di Laguna Verde, per il quale si applicano i parametri e le previsioni contenuti alla relativa scheda tipologica.

Art.31 Tessuto consolidato - AMBITO ECONOMICO

Il PRG individua un ambito territoriale costituito dall'insieme delle aree ove risultano prevalentemente concentrate le attività produttive industriali e artigianali, per la logistica e terziarie commerciali. In particolare, tale ambito è essere articolato in sub-ambiti che prendono il nome di: Cebrosa, Fornacino, Pescarito, PIS (Polo Industriale di Sviluppo), e Ceat-Pirelli.



31.1. Sub Ambito Cebrosa

Il sub ambito in oggetto, compreso tra le autostrade per Aosta e Milano, si sviluppa lungo il tracciato della strada provinciale della Cebrosa per Volpiano (SP3) principale asse nord di collegamento intercomunale.
E' caratterizzato dalla presenza di un ampio tessuto consolidato, prevalentemente a carattere produttivo, e da un più recente insediamento costituito da un parco commerciale. In detto settore residua l'ampia area industriale dismessa "ex Lucchini", oggetto di interventi per la rigenerazione complessiva del sito.
Le aree di completamento e di nuovo impianto previste dal PRG sono destinate ad ospitare funzioni complementari a quelle già presenti nell'area, come a suo tempo previsto nell'ambito della

programmazione strategica contenuta nel PRUSST *2010Plan*.
Sono inoltre presenti aree per servizi tecnologici di rilevanza comunale e sovra comunale, oltre ad un'area per attività plurifunzionali.
E' presente, infine, una porzione residuale di area agricola interclusa, che il PRG salvaguarda riconoscendone il valore di porosità e permeabilità che apporta a quest'ambito caratterizzato da elevati livelli di densità e impermeabilità.
Il sub ambito è percorso da un consistente tratto della Bealera per la quale il PRG individua e disciplina un'ampia fascia di salvaguardia avente valore di corridoio ecologico.
Per le aree ricadenti in tale sub ambito si applicano le norme dell'ambito Economico - tessuto esistente o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.

31.2. Sub Ambito economico – Fornacino

Il sub ambito in oggetto è compreso tra l'Autostrada per Aosta e il territorio del Comune di Leinì, ed è attraversato dal corso della Bealera Nuova.
È caratterizzato dalla presenza di un ampio tessuto consolidato, prevalentemente a carattere produttivo e da un residuale nucleo residenziale di originario impianto rurale con annessa una modesta porzione di area agricola interclusa.
Sono inoltre presenti aree per servizi tecnologici di rilevanza cittadina e sovra comunale.
Così come descritto nel precedente sub ambito Cebrosa, anche in questo settore si sviluppa il corso della Bealera Nuova
Per detto sub ambito il PRG conferma il consolidamento delle attività in atto con possibilità di riuso tramite interventi di ristrutturazione del tessuto edilizio obsoleto.
Per gli immobili a destinazione residenziale si applicano i disposti di cui all'Art.28 in funzione della tipologia edilizia di riferimento.
~~Per le aree ricadenti in tale ambito~~ **Per gli immobili a destinazione non residenziale** si applicano le norme generali dell'ambito Economico - tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.

31.3. Sub Ambito economico – Pescarito

Il sub ambito è articolato sul territorio dei comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro Torinese. È principalmente costituito dalla piattaforma produttiva nata all'inizio degli anni '70 sulla scorta di uno specifico strumento attuativo.
La cosiddetta "*piattaforma del Pescarito*" è stata oggetto negli ultimi anni di rinnovata attenzione nell'ambito dei lavori del tavolo di concertazione urbanistica del Quadrante Nord Est dell'area metropolitana promosso dalla Regione Piemonte e Città Metropolitana di Torino, con i comuni di Settimo, San Mauro e Torino. Il Pescarito rappresenta un'importante occasione di rigenerazione fisica e funzionale di un settore produttivo,che per dimensione e posizione, manifesta potenzialità di valore strategico alla scala metropolitana che non possono essere pienamente affrontate alla sola scala locale attraverso la tradizionale disciplina di PRG.
Considerato il valore a rilevanza metropolitana dell'area, il PRG ad oggi non può che consolidare il tessuto esistente, rimandando alla pianificazione sovra comunale le scelte strategiche che, opportunamente, dovranno essere condivise con i comuni interessati.
All'interno di tale area è collocato lo stabilimento produttivo Lavazza, che 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.
L'area (PAL) dello stabilimento in esso ricompreso, a seguito di un'azione di copianificazione condotta nell'ambito del suddetto tavolo del QNE, è normata da specifica Scheda Normativa d'Area (n. 107), inserita nei PRG di tutti e tre i Comune su cui ricade.
Il subambito Pescarito comprende inoltre:

- un insediamento commerciale lungo la Via Regio Parco, ricadente per la maggior estensione nel Comune di San Mauro;
- una porzione residuale ed interclusa di area agricola, con la presenza dello storico presidio della Cascina San Giorgio, ospitante un'attività economica di tipo commerciale compatibile (garden center Viridea).

Per l'intero ambito il PRG conferma il consolidamento delle attività esistenti con possibilità di riuso e ristrutturazione del tessuto obsoleto.
Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto

esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.

31.4. Sub Ambito economico – PIS

L'area produttiva è localizzata nel settore settentrionale del territorio comunale; attestata a nord sul margine della Bealera Nuova, lambita a est dalla ferrovia Canavesana e a sud prossima al Villaggio Ulla.
L'area è stata oggetto di Piano Integrato di Sviluppo, attuato tramite un PIP, ad oggi quasi totalmente completato.
L'attuazione dell'intervento edilizio è stata accompagnata dalla realizzazione di un'importante area boscata di compensazione ambientale di proprietà pubblica, che il PRG riconosce e norma nell'ambito della disciplina del corridoio fluviale della Bealera nuova.
Per i lotti liberi si stabilisce che la loro saturazione per l'applicazione dei parametri edificatori, delle disposizioni edilizie ed urbanistiche e per le destinazioni d'uso venga regolata da quanto già previste dal P.I.P. originario approvato con DGR 170-19160 del 12.05.1997 e s.m.i.
Nell'ambito è inoltre inclusa, un'area produttiva dismessa (ex rottamai) sita lungo la Strada Cebrosa soggetta a ristrutturazione urbanistica con conseguenti previsioni mitigative ambientali. La disciplina attuativa specifica è contenuta nella apposita Scheda Normativa d'Area.
Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area (nn. 111-112)

31.5. Sub Ambito economico – Ceat- Pirelli

Il sub ambito, posto a cavallo dell'autostrada Torino-Milano, nella porzione nord est del territorio comunale, è costituito da un'area originariamente occupata prevalentemente dallo stabilimento CEAT Cavi e dallo stabilimento di Pirelli Tyre. Il primo ha cessato l'attività da alcuni decenni, con una rinnovata trasformazione d'uso nel recente periodo. Mentre, lo stabilimento Pirelli Tyre è stato rinnovato nella sua totalità. Il PRG conferma la vocazione industriale del sub ambito, ed in particolare:

- a nord l'area dismessa dalla ex CEAT, per la quale il PRG prevede interventi di rigenerazione complessiva (Scheda Normativa d'Area n. 92);
- a sud, l'area dello stabilimento della Pirelli, sito produttivo consolidato e recentemente ampliato e rinnovato.

A margine delle suddette aree, sono presenti altre residue attività, anche di tipo artigianale e per servizi a supporto della complessiva piattaforma produttiva, disciplinate alle Schede Normative d'Area nn. 93-94-95.
Lungo l'autostrada è inoltre prevista un'area di servizio per la distribuzione dei carburanti, già totalmente infrastrutturata ma non realizzata, nella quale il PRG prevede l'inserimento di un nuovo svincolo stradale per l'accesso alla piattaforma produttiva direttamente dall'Autostrada.
Per le aree ricadenti in tale ambito si applicano le norme generali dell'ambito Economico tessuto esistente e/o quelle specifiche contenute nelle Schede Normative d'Area.

Art.32 Ambito Economico - Tessuto consolidato

	IMMOBILI ESISTENTI e LOTTI LIBERI
OBIETTIVO	Mantenimento degli edifici favorendone la ristrutturazione, fino alla sostituzione, e consentendo limitati ampliamenti per lo svolgimento dell'attività
DESTINAZIONE D'USO	**Attività economiche** (Art.11.2 – Art.11.3)
TIPO DI INTERVENTO	Sono ammessi ~~tra loro in alternativa e una tantum~~ **i seguenti interventi**: 1) ampliamento di sagoma pari al 30% della SL**, IC 70% SF (includendo impianti tecnologici di servizio alla produzione e relativi basamenti) e Indice di Permeabilità IP 10% (ammesso prato armato o simile),** 2) ampliamento in sopraelevazione fino al raggiungimento della massima altezza del fabbricato, pari a 25 mt. altezze superiori sono ammesse limitatamente a strutture impiantistiche funzionali all'attività principale; 3) l'ampliamento all'interno del fabbricato è sempre ammesso senza limitazioni di SL; 4) demolizione e ricostruzione, avente: Rapporto di Copertura IC 70% SF e indice di permeabilità IP: 10% (ammesso prato armato o simile) H max: 25 mt; **5)** lotti liberi Rapporto di Copertura IC 70% SF e indice di permeabilità IP: 10% (ammesso prato armato o simile) H max: 25 mt.
DISTANZE-CONFRONTANZE	Vedi articolo specifico Art.20
STANDARD (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.)	Di legge
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Procedura diretta

Art.33 Disciplina degli insediamenti e dei criteri di localizzazione delle attività commerciali

33.1. Addensamenti e Localizzazioni

La cartografia di PRG riporta i suddetti luoghi del commercio con apposita simbologia; il Documento per la Pianificazione Commerciale, allegato al PRG, invece contiene maggiori dettagli descrittivi delle singole aree.

Inoltre, il PRG recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo 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, approvato con DCR n. 573-13414 in data 29.10.1999, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

Nel quadro delle accennate azioni di coordinamento programmatico la richiamata Delibera di Adeguamento agli indirizzi e ai criteri regionali, il PRG ha individuato e definito l'assetto della rete distributiva che poggia sui seguenti "luoghi del commercio":

a) Addensamento commerciale storico rilevante A1, comprensivo del Centro storico e delle immediate propaggini commerciali.

- Addensamenti commerciali urbano forti A3, riguardanti:
  - A3/1 Borgonuovo,
  - A3/2 Via Milano,
  - A3/3 Via Torino,
- Addensamenti commerciali urbani minori A4, riguardanti:
  - A4/1 Via Consolata,
  - A4/2 Via Asti,
  - A4/3 Via Torino, Via Regio Parco,
  - A4/4 Via G. Ferraris,
  - A4/5 Villaggio Olimpia,
  - **A4/6 Via San Mauro, Viale Piave, Via Nobel.**

b) Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, riguardanti:
   L.1/E/1 corrispondente al centro commerciale di via Cena,
   L.1/E/2 corrispondente al centro commerciale di via Monviso,
   L.1/E/3 corrispondente all' area ex Acciaierie Ferrero in Via Moglia,
   L.1/E/4 corrispondente edificio commerciale in Via Lombardia,
   L.1/E/5 corrispondente edificio commerciale di corso Piemonte,
   L.1/E/6 ricade all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica dell'ex area SIVA, sito in via Leinì,
   L1/E/7 corrispondente all'area urbanistica "Ft5"– di C.so Piemonte – Via Torino,
   L.1/E/8 corrisponde all'area urbanistica di nuovo impianto sita in Via Raffaello Sanzio- Ambito Bordina,
   L.1/P/1 corrispondente ad una piastra inedificata sita in via Levi,
   ~~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 di completamento sita in C.so Piemonte,
   ~~L.1/P/4 corrisponde all'area urbanistica di nuovo impianto sita in Via Raffaello Sanzio- Ambito Bordina,~~
   L1/P/5 corrispondente all'area di ristrutturazione urbanistica – Ambito Laguna Verde prossima a Via Regio Parco,
   ~~**L1/P/6 corrispondente all'area urbanistica "Ft5"– di C.so Piemonte – Via Torino.**~~

c) Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate L.2, comprendenti:
   L.2/1 corrispondente alla porzione più occidentale dell'area di ristrutturazione urbanistica denominata Laguna Verde, la Via Torino,
   L.2/2 corrispondente ad una zona commerciale in Borgata Paradiso,
   L.2/3 riferita all'intera zona commerciale denominata Settimo Cielo lungo la strada Cebrosa,

L.2/4 corrispondente all'area dello stabilimento ex GFT in strada Cebrosa.

Nei luoghi del commercio come sopra definiti si applicano le condizioni previste nel dispositivo 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. Lgs 31 marzo 1998 n. 114 - Riforma del Commercio, vigente al momento della pianificazione commerciale, e quelle contenute nell'Adeguamento ai Criteri suddetti, approvato dal Comune**. 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 m., potranno localizzarsi in qualunque ambito del territorio comunale subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal PRG sulle destinazioni dei singoli edifici.**

La SL è 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.

Gli immobili, con stretto riferimento ai locali posti al piano terra, compresi negli addensamenti commerciali di cui al p.to a) del presente articolo, possono assumere destinazione commerciale, purché nel rispetto dei limiti di quanto contenuto nell'elaborato "Criteri commerciali", limitando i magazzini relativi al commercio all'ingrosso ad una superficie di 50 mq.

33.2. Aree Mercatali

Il PRG riconosce nel territorio comunale i spazi dedicati allo svolgimento di mercati settimanali nei seguenti luoghi:

- Via Castiglione,
- Via Fantina,
- Via P. Levi,
- Via Einaudi.

In dette aree è ammessa la realizzazione di strutture a supporto e servizio dell'attività mercatale (WC, cabine elettriche, impianti, ecc…), pertanto detti interventi si configurano come progetti di opera pubblica.

33.3. Standard

Il soddisfacimento della richiesta di standard relativi alle aree commerciali è demandato al rispetto di quanto disciplinato dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i, nonché a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.34 Impianti stradali per la distribuzione di carburanti (IC)

Definizione: 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.

Localizzazione:
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 nell'ambito consolidato urbano e nel centro storico, nelle aree agricole di salvaguardia, nelle aree a parco, nell'ambito della Bealera Nuova, nelle aree boscate di compensazione ecologica, nelle aree destinate

a verde (artt.21 e 22 L.R. n. 56/77 s.m.i), nelle aree riservate alla fruizione collettiva, nelle aree comprese nel PTO/PO, 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.

a) Nuovi impianti

Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,20 mq/mq
RC = 0,40;
H massima edifici = m 6,00;
parcheggio = 50% della SL;
Verde: 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.

b) Impianti esistenti

Ampliamento
Impianti ricadenti nel centro edificato: SL in ampliamento: 25 mq,
Impianti autostradali e arteriali: 200 mq.

CAPO 2 IL PAESAGGIO AGRARIO

Art.35 Aree Agricole

Il paesaggio agrario risulta suddiviso in specifici ambiti identificati sulle base delle peculiarità territoriali e dall'ubicazione di ognuno di essi.

Art.36 Interventi ammessi e destinazioni d'uso

Il paesaggio agrario locale risulta essere ancora leggibile nella sua struttura produttiva con riferimento particolare ai settori posti a nord dell'abitato verso i comuni di Brandizzo e Volpiano.
Finalità prioritaria del PRG è la conservazione dell'integrità del paesaggio agrario residuale, attraverso lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali, il potenziamento e l'ammodernamento degli impianti, degli edifici e delle attrezzature agricole esistenti delle aziende insediate con limitazioni edificatorie atte a preservare il consumo di suolo.
Gli interventi edificatori di nuova costruzione o di ampliamento sono subordinati alla presentazione di:

a) un Programma di Intervento Aziendale, redatto ai sensi degli artt. 4 e richiamati della L.R. n. 15/77 e contenente fra l'altro:
   - la documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici titolati ad edificare in zona agricola;
   - la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
   - gli elenchi e le planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di PRG e dei relativi indici edificatori di legge utilizzati per singolo mappale;
   - estratto della cartografia del PRG con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
   - planimetria dello stato di fatto e di progetto della azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
   - planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
   - analisi della consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e parziale;
   - relazione sull'attività dell'azienda con l'individuazione della produzione, del patrimonio zootecnico, delle quote destinate dell'autoconsumo e l'indicazione degli investimenti in corso e programmati e delle previsioni di sviluppo.
b) un impegno unilaterale che preveda ai sensi delle vigenti disposizioni di legge il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per almeno 20 anni e le relative sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Richiamate le norme dell'art. 25 della L.R.56/77, in generale per ogni ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e categorie d'intervento, fermo restando quanto eventualmente dettagliato per ognuno di essi.

36.1. Attività agricola

~~a) Opifici per attività di servizio all'agricoltura~~

Sono attività agricole quelle legate alle seguenti categorie, limitatamente alla lavorazione delle materie prime provenienti da lavorazioni agricole o a queste dirette:

- Agricoltura, caccia e pesca,
- Segagione e preparazione del legno,
- Commercio all'ingrosso di materie prime agricole,
- ~~Commercio all'ingrosso di combustibili,~~
- Commercio all'ingrosso di legname.

Per le attrezzature ed impianti specializzati per l'agricoltura, sono previste le seguenti attività edilizie:

- **nuova costruzione di attrezzature, delle infrastrutture, impianti ed edifici per lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli e forestali con un RC max pari al 50%;**
- **sostituzione edilizia di edifici esistenti nella misura massima della SL preesistente ed RC max del 50%;**
- **ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 30% della SL esistente, fermo restando il RC max ammesso;**
- **è ammessa la realizzazione di un'abitazione per la custodia non eccedente i 100 mq di SL.**

La disciplina dell'attività edilizia in ambito fluviale è disciplinata all'Art.54.5.

~~Non è ammessa nessuna nuova costruzione né ampliamento nelle aree di ambito fluviale.~~

~~È ammessa la realizzazione di un'abitazione per la custodia non eccedente i 100 mq di SL.~~

36.2. Attività zootecnica

Fatto salvo il rispetto delle normative sanitarie vigenti in materia, si configurano come allevamenti aziendali quelli 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. Oltre tale limite gli allevamenti si configurano come intensivi.

La detenzione di un numero superiore a n. 2 capi è subordinata alla presenza/costruzione di strutture speciali necessarie per la raccolta e lo smaltimento dei liquami prodotti ai sensi dell'art. 233 del Testo Unico Leggi Sanitarie del 27.07.1934 n. 1265.

a) Attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali

- nuova costruzione di attrezzature, impianti ed edifici per l'allevamento e la stabulazione di animali e delle infrastrutture relative con un RC max pari al 50%;
- sostituzione edilizia di edifici esistenti nella misura massima della SL preesistente ed RC max del 50%;
- ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 30% della SL esistente, fermo restando il RC max ammesso;
- è ammessa la realizzazione di un'abitazione per la custodia non eccedente i 100 mq di SL.

b) Costruzioni rurali specializzate

Gli edifici rurali specializzati sono destinati alla conservazione, alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti ~~agricoli~~, zootecnici ~~e forestali~~, sono costituiti anche da strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo e sono al servizio degli allevamenti aziendali o intensivi.

La nuova costruzione o ampliamento delle costruzioni esistenti sono ammessi nella misura massima dei parametri edificatori previsti per l'area oggetto d'intervento.

c) Vasche e lagoni di accumulo di liquami

Vasche e lagoni devono essere idoneamente impermeabilizzati e distare dalle abitazioni esistenti almeno mt. 100. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalla ASL.

36.3. Attività per animali da compagnia

Per le attività di cura, addestramento e pensionamento di animali da compagnia, anche esercitate in forme singole, sono ammesse attrezzature elementari destinate all'addestramento e impianti fissi destinati all'allevamento e pensionamento alle seguenti condizioni e parametri:

- SL 1000 mq max onnicomprensiva di cui eventuali 100 mq per la guardiania,
- RC 50%,
- è richiesto l'atto di impegno per il mantenimento della destinazione specifica degli impianti oggetto di titolo edilizio abilitativo,
- il rilascio/formazione del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontestanti gli insediamenti aggregati o sparsi.

36.4. Attività residenziale agricola

La realizzazione di nuove abitazioni connesse alla conduzione dei fondi agricoli è ammessa secondo le seguenti disposizioni e riferimenti normativi:

- si applicano le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- è ammessa la ristrutturazione edilizia dell'esistente anche con demolizione e ricostruzione nel limite della capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.; **nel caso di demolizione, la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia di cui all'Art.28.1 "Edifici di impianto o a cortina", anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici riportati;**
- ampliamento una tantum fino ad un massimo del 30% della SL esistente da realizzarsi in adiacenza e continuità con il corpo di fabbrica esistente, purché non dia luogo a nuovi volumi autonomi;
- la formazione o il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione di:
  - un impegno unilaterale d'obbligo dell'avente diritto per il mantenimento della destinazione agricola dell'immobile a servizio dell'attività principale unitamente alle sanzioni di legge per i casi di inosservanza dello stesso;
  - il Piano di miglioramento aziendale agricolo, documento attestante la strategia di sviluppo dell'azienda, che illustri le proprie potenzialità di crescita e giustifichi la necessità di realizzazione dell'intervento residenziale proposto in quanto vincolato alla famiglia dell'imprenditore agricolo e di eventuali lavoratori, nonché comprendente altri eventuali immobili strumentali per la conduzione dell'attività.

36.5. Attività residenziale civile

Non sono ammesse nuove costruzioni a destinazione residenziale.

Il territorio risulta disseminato di costruzioni di originario impianto rurale che nel tempo hanno perso la loro funzione agricola conservando quella abitativa. La finalità della presente norma è quella di non abbandonare al deperimento tali immobili, ancorché realizzati a fini agricoli oggi venuti meno, consentendo il mantenimento della destinazione residenziale.

A tale scopo per gli edifici esistenti di originario impianto rurale ed esistente funzione abitativa si ammettono i seguenti interventi:

- **fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ~~senza demolizione e ricostruzione~~; nel caso di demolizione, la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia di cui all'Art.28.1 "Edifici di impianto o a cortina", anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici riportati,**
- ampliamento tramite chiusura delle eventuali travate comprese all'interno della stessa sagoma del fabbricato principale esistente di originario impianto rurale o, in alternativa, ampliamento una tantum fino ad un massimo del 10% della SL esistente da realizzarsi in adiacenza e continuità con il corpo di fabbrica esistente, che non generi nuovi volumi autonomi,
- non si ammettono interventi che determinino aumento della superficie coperta, **se non quelli per l'ampliamento del fabbricato, come disciplinato al punto precedente.**

Gli interventi ammessi sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente il titolo edilizio si impegna ad accettare le "condizioni ambientali dell'area rurale" nella quale l'immobile è ubicato".

36.6. Attività ~~ricettiva~~ agrituristica

~~Nei limiti delle specifiche normative di settore è ammesso utilizzare gli spazi degli edifici esistenti ai fini ricettivi attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti limitati alla chiusura di eventuali travate contenute nella stessa sagoma dell'edificio principale.~~

~~La capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.~~

~~Il titolo abilitativo edilizio è formato/rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione ricettiva per un periodo di almeno 20 anni.~~

Nel quadro delle specifiche normative di settore, gli imprenditori agricoli posso svolgere le attività connesse all'attività principale (ricreative, culturali e didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, degustazione dei prodotti aziendali e ospitalità) con l'utilizzo di locali esistenti o di nuovi spazi realizzati attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti limitati alla chiusura di eventuali travate contenute nella stessa sagoma dell'edificio principale, fatto salvo il rispetto delle normative afferenti la tipologia di attività.

36.7. Attività commerciale

~~Per le aree agricole si riconosce la possibilità di attivare un punto vendita all'interno del centro aziendale esistente se finalizzato alla vendita di prodotti provenienti dall'attività stessa, nella misura massima di 250 mq, tramite il riuso di locali esistenti oppure attraverso la realizzazione ex novo di edificio adibito a tale funzione.~~

~~La realizzazione di pubblici esercizi per la ristorazione dovrà verificare l'idoneità degli accessi, gli spazi a parcheggio che si rendessero necessari e la gestione di eventuali nuovi flussi di traffico generati dall'avvio di tale attività.~~

~~L'attività commerciale afferente l'attività agricola rientra nei parametri edificatori massimi assegnati all'area di appartenenza.~~

~~Il rispetto di altre eventuali normative afferenti la tipologia di attività.~~

Gli imprenditori agricoli posso svolgere le attività di vendita, come definite dalle specifiche normative di settore, con l'utilizzo di attrezzature e di locali esistenti oppure attraverso la realizzazione ex novo di edifici adibiti a tale funzione, facendo riferimento ai parametri edificatori massimi assegnati all'area di appartenenza.

Con le medesime modalità, è altresì possibile inserire attività di pubblici esercizi per la ristorazione (somministrazione con servizio assistito), verificando gli spazi a parcheggio che si rendessero necessari e la gestione di eventuali nuovi flussi di traffico generati dall'avvio di tale attività, oltre al rispetto di altre eventuali normative afferenti la relativa tipologia.

36.8. Allevamento domestico o detenzione animali

Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare o autoconsumo del bestiame, prodotti da essi derivanti e/o trasformati (uova, latte, formaggi, ecc…).

Al pari dell'allevamento domestico è ammessa la detenzione di animali in area agricola alle seguenti condizioni e parametri:

- il lotto interessato deve avere una superficie pari ad almeno 1.000 mq;
- RC pari a 40 mq, di cui SL pari a 25 mq max onnicomprensiva per il ricovero del bestiame;
- H max 3,50 mt al colmo;

In ogni caso, la detenzione di bestiame per allevamento domestico non potrà configurarsi come attività commerciale.

Per le attività in esame non è richiesta alcuna titolarità.

36.9. Titolarità

I titoli abilitativi all'edificazione per le attività agricole possono essere ottenuti dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- gli 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 in qualità soci di cooperative;
- i proprietari dei fondi e chi ne abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- gli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni limitatamente agli interventi su edifici esistenti;

- gli affittuari e/o mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto di richiesta.

Per la determinazione dei soggetti titolati alle trasformazioni sono comunque fatte salve tutte le normative di settore in vigore al momento della richiesta di intervento.

Art.37 Parco Agrario

Il PRG individua cartograficamente le aree destinate alla formazione del Parco Agrario, con la finalità di incrementare il demanio di aree libere utili alla formazione della cintura verde protettiva intorno all'abitato. Tali aree, poste ai margini dell'abitato, sono volte a qualificare l'attività agricola per produzioni specializzate di tipo legnoso poiché contribuiscono a salvaguardare e tutelare il territorio, con l'obiettivo di costituire una stretta correlazione tra l'attività produttiva agricola e le parti di territorio già strutturate a parco pubblico.

Per tali ragioni, in dette aree sono unicamente confermate le strutture agricole esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Generale al PRG, alle condizioni di cui all'Art.36.

Non sono ammesse nuove costruzioni ancorché funzionali alla produzione agricola**, salvo che per le aziende agricole esistenti per le quali è ammesso un ampliamento funzionale pari al 10% della SL dei fabbricati esistenti e autorizzati.**

Art.38 Orti urbani

Il PRG individua aree per la formazione di orti urbani, sia a carattere pubblico che privato nelle seguenti aree:

a) Per tali aree:
Via A. De Francisco,
Via Castiglione,
Via G. Falcone,
Via Po.

Per dette aree si prescrive 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, i quali dovranno avere una dimensione compresa tra 60 e 80 mq;
- 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.

b) Per l'area sita in Via Moglia la categoria di "orti urbani" caratterizzata da una struttura fondiaria che sotto il profilo prettamente agricolo non è identificabile secondo forme di produzione estensiva come originariamente strutturata.
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 al precedente punto a).

Art.39 Distanze

Di seguito si riportano i parametri relativi alle distanze che gli allevamenti sono tenuti a osservare per la

loro realizzazione.

	ALLEVAMENTI AZIENDALI			ALLEVAMENTI INTENSIVI			ALLEVAMENTO ALTRI TIPI DI ALLEVAMENTO	ALLEVAMENTO ANIMALI DA COMPAGNIA
	SUINI E SANATI	BOVINI EQUINI OVINI CAPRINI	AVICOLI	SUINI E SANATI	BOVINI EQUINI OVINI CAPRINI	AVICOLI		
dai confini	15	10						
dalla residenza del conduttore	20	20						
da residenze isolate	100		50	500	250	1000	50	
dai nuclei frazionali	200	100		500	250	1000		100
dall'area urbana	1000	200	100	500	250	1000	50	150
da insediamenti non residenziali	100	100					50	

Sono esonerati dal rispetto delle distanze sopra riportate, i locali delle aziende agricole dove si svolgono attività integrative a quella principale, riconducibili a funzioni di agriturismo, vendita dei prodotti aziendali e ristorazione, ed è ammesso l'accesso del pubblico.

Art.40 AMBITO DI MEZZI PO

Il PRG, per detto ambito, richiama e fa propri i contenuti dell'originario Piano d'Area e del Piano Territoriale Operativo della fascia fluviale del fiume Po predisposti in allora dalla Regione Piemonte

40.1. Zone N di prevalente interesse naturalistico

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: sono riconosciute come aree da salvaguardare per il loro pregio paesistico e naturalistico;

b) per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo;

c) gli edifici esistenti utilizzati per la pesca amatoriale e il tempo libero, possono essere ampliati solo a fini igienico-sanitari per un massimo del 20% della superficie lorda fermo restando la verifica delle opere di sistemazione e difesa del suolo eventualmente previste per l'area di intervento.

Per le caratteristiche costruttive degli interventi si richiamano i criteri operativi fissati per le zone R.

Il PRG, perseguendo la finalità del Piano d'Area originario di aumentare la naturalità delle aree coltivate, indirizza in tal senso la trasformazione delle stesse con le seguenti misure:

a) elevazione della naturalità delle aree coltivate attraverso l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati, con particolare riferimento all'operatività di cui al REG CEE 2078/92 alla lettera D;

a) trasformare di aree coltivate in aree naturali, con particolare riferimento all'operatività di cui al REG CEE 2078/92 alla lettera G.

All'interno della zona N si riconoscono le zone specifiche:

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:

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.

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 ciclopedonali 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.

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).

40.2. Zone A di prevalente interesse agricolo

Norma generale:
1. Nelle zone di tipo A, come già 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 N.d.A. 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 N.d.A., 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 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).

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 PRG 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 delle Aree protette del Po piemontese 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 189.A2, 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 PRG perimetra in cartografia gli insediamenti produttivi industriali e/o artigianali che vengono confermati nella zona normativa 189.A2, poiché rispondenti alle caratteristiche di compatibilità già definite al punto 6 dell'art. 2.5 delle N.d.A. del PTO/PO. Per gli stessi si applicano le norme del tessuto consolidato del paesaggio urbano delle attività economiche.

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 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 Per le aree previste e non ancora attuate si fa riferimento all'articolo delle presenti norme che ne disciplina la destinazione d'uso specifica.

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.

<u>Modalità di intervento (M)</u>

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 ciclopedonali 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 ciclopedonali 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.

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 parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Gli interventi disciplinati alla lettera U5.7 secondo le modalità di cui ai punti M2.2, M3.4, M3.5 sono subordinati (condizione C4) al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

40.3. Zone U Urbanizzate

U3: È una zona destinata ai grandi impianti tecnologici specializzati di rilievo territoriale nella fattispecie riguardante la zona di espansione del Depuratore metropolitano del Po/Sangone i cui impianti esistenti sono compresi nel territorio del Comune di Castiglione.

Norme specifiche di zona e modelli di utilizzazione delle risorse (U)

Alla luce delle finalità sopra esposte si individuano le seguenti disposizioni:

Zona **193.U3**

L'area è identificata 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;
a) 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);
b) 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;

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 ciclopedonali 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.

Condizioni di intervento

Gli interventi di completamento del depuratore metropolitano del Po/Sangone sono subordinati all'inserimento in piani di settore ed al relativo studio di verifica di compatibilità ambientale (condizione C4).

40.4. Zone R - Annucleamenti rurali del Tessuto Consolidato

Gli annucleamenti rurali "R" costituiscono i 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.
Il PRG disciplina gli annucleamenti frazionali di originario impianto rurale per le frazioni Fornacino, Perodi, Mezzi Po, Gerbido Grande.

I nuclei in argomento sono tutti ubicati all'esterno della FPF, ma Gerbido Grande e parte di Perodi sono compresi nell'area contigua alle Aree protette del Po piemontese.
Nello specifico si richiama la L.R. 19 del 2009 - Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità.

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.

Condizioni di intervento

Le destinazioni ammesse nelle zone normative di tipo R sono agricole, residenziali, per attività ricettive e per il tempo libero e lo sport, nonché per i servizi pubblici e privati.
Le aree di rispetto ambientale a verde privato individuate nella cartografia di PRG con apposita simbologia si intendono inedificabili a tutti gli effetti e per qualunque uso.

Le nuove costruzioni a fini residenziali, agricoli o agroturistici, debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:
- indice fondiario massimo applicabile ai lotti liberi pari a 0,2 mq/mq;
- indice dei copertura di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non eccedente il 40%;
- indice di permeabilità del lotto: per il 70% dell'area libera da costruzioni, sono ammesse soluzioni con prato armato o simili nella misura massima del 50% del totale della superficie libera.
- altezza massima non superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe, o in assenza, non superiore a due piani, escludendo la possibilità di un ulteriore piano abitabile nel sottotetto;
- non è consentito realizzare piani in tutto o in parte interrati;
- date le caratteristiche tipologiche degli insediamenti rurali sono ammesse esclusivamente tipologie costruttive a corte o in linea;
- 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.

Gli interventi ammessi nelle aree consolidate del tessuto agrario sono volti al recupero della tipologia dell'impianto edilizio preesistente**, pertanto non è consentita la demolizione, se non per comprovate condizioni di obsolescenza, dimostrate tramite perizia statica asseverata. In tal caso la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia originaria, anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici dell'Art.28.1 "Edificio di impianto o a cortina".**

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. 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, o diretta convenzionata.

L'area di completamento presente in cartografia è oggetto di PEC vigente e per essa valgono le condizioni in esso contenute.

Art.41 AMBITO TINIVELLA

Costituiscono tale ambito le aree agricole produttive che fanno capo alla Cascina Tinivella, posta a nord del dell'ambito urbano, comprese tra la strada Cebrosa (SP3) a ovest e la ferrovia Canavesana ad est.
Il PRG riconosce il valore paesaggistico agrario di tale ambito attraverso la conferma della vocazione agricola e la conservazione dell'unitarietà aziendale.
Per gli edifici esistenti si applica la disciplina del tessuto consolidato urbano e agrario di cui agli Art.28.1 e Art.36.

Per i lotti liberi di completamento si applica quanto previsto all'Art.28.5 delle presenti NTA.

In tale ambito ricade inoltre l'insediamento residenziale denominato "Villaggio Ulla", espansione residenziale isolata avvenuta tra gli anni '50 e '60 del 1900. Per tale insediamento si applicano le norme generali del tessuto residenziale consolidato e le Schede Normative d'Area n. 30-43-51-53-54-55-108 e CA1.

Art.42 AMBITO BORGATA PARADISO

L'Ambito fa parte del settore di connessione tra le città di Settimo T.se e di San Mauro e la piattaforma industriale del Pescarito. Comprende:

42.1. Il sistema insediativo della Borgata Paradiso

La Borgata Paradiso, come comunemente intesa, è oggi racchiusa tra due principali detrattori ambientali: il rilevato della SS11 che, nel settore, è pensile rispetto al piano di campagna e la piattaforma industriale del Pescarito che, essendo appoggiata sul terrazzo geologico coerente con la Cascina San Giorgio, pure la sovrasta. Essa è disgiunta sia dalla Città di Settimo che dall'oltre Po di San Mauro; per questo motivo si è allentata nel tempo l'interdipendenza funzionale e paesistica con il rio Freidano e si è aperta la strada all'insediamento di forme edilizie eterogenee e spurie rispetto alla originaria matrice.
Il PRG prende atto delle trasformazioni irreversibili intervenute nel paesaggio e nel contesto economico, ammettendo il consolidamento residenziale della Borgata in base alle seguenti direttive:

- consolidamento del tessuto edilizio esistente della Borgata per il quale si applica la disciplina del tessuto consolidato urbano;
- saturazione della porzione apicale a sud con un modesto intervento di completamento, disciplinato nella specifica Scheda Normativa d'Area n. 29;

42.2. Il sistema insediativo storico dei lavandai lungo il rio Freidano

In questa unità di paesaggio gli interventi sono finalizzati alla valorizzazione per usi residenziali dell'impianto urbanistico dell'antico *"paesaggio dei lavandai"* formato nella seconda metà dell'*ottocento* quale area di lavoro a servizio della '*corte*' di Torino capitale, oggi presente in forma riconoscibile solo a Settimo, in quanto soppiantato, in San Mauro e nelle frazioni Barca e Bertolla di Torino, dal processo di urbanizzazione.
E' prevista la conservazione del tessuto edilizio esistente e il suo consolidamento mediante la ripetizione del modulo di impianto, edilizio e urbanistico, degli antichi fabbricati agro-artigiani, di cui vanno rispettati i caratteri edilizi, la modulazione dei lotti, la disposizione a pettine degli edifici in progetto rispetto al corso del rio Freidano e l'uso degli spazi esterni (un tempo dedicati all'asciugatura dei panni in aree a prato) per orti e giardini.
A titolo dimostrativo del risultato urbanistico che si vuole ottenere vengono riportate in cartografia le sagome delle unità edilizie previste. La nuova edificazione è riconducibile alla tipologia della Cascina storica a due piani; **considerato che gli interventi ammessi nelle aree consolidate del tessuto agrario sono volti al recupero della tipologia dell'impianto edilizio preesistente, non è consentita la demolizione, se non per comprovate condizioni di obsolescenza, dimostrate tramite perizia statica asseverata. In tal caso la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia originaria, anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici dell'Art.28.1 "Edificio di impianto o a cortina".**

Obiettivo delle trasformazioni che il PRG prevede in quest'area è la ricostruzione, attraverso l'acquisizione pubblica, del corridoio ecologico lungo il Rio Freidano e la conservazione di aree libere lungo il suo tracciato per consentirne, in caso di piena, la possibilità di laminazione.
Per gli edifici esistenti si applica la disciplina del tessuto consolidato urbano e del paesaggio agrario.
I nuovi interventi sono disciplinati nelle specifiche Schede Normativa d'Area n.10 e 40.

Art.43 AMBITO MOGLIA

Ad esso appartiene la porzione più settentrionale della città, fino al confine con Volpiano e Leinì.

Tale ambito è per la quasi totalità costituito da aree agricole produttive. Al suo interno il PRG individua anche un'area specificatamente destinata alla formazione di orti urbani.

Al confine con il Comune di Volpiano è inoltre confermata l'area esistente e consolidata destinata alla fruizione collettiva per attività ricreative e ludico sportive **(rif. Scheda Normativa d'Area n. 35 – Ispr8)** e alcune aree agricole produttive speciali.

Inoltre, è prevista la formazione di un impianto a destinazione residenziale così come disciplinato alla Scheda Normativa d'Area n.72.

Gli interventi sopra richiamati, sono ricompresi nell'area di esclusione del R.I.R. di cui all'Art.55.9.

Art.44 AMBITO VIA MILANO

Ad esso appartiene la porzione più orientale della città, fino al confine con Brandizzo. E' delimitato a nord ovest dall'autostrada Torino-Milano, a nord est dal corridoio della Bealera Nuova e a sud dalla SS11; è attraversato dalla linea ferroviaria storica per Milano e dalla ex strada provinciale per Chivasso.

In tale ambito si riconoscono vaste aree agricole produttive, con la presenza di presidi tuttora attivi.

Il tessuto agricolo è tuttavia disseminato di attività incoerenti con lo stesso, che nel tempo si sono insediate lungo le direttrici stradali. Sono inoltre presenti edifici sparsi o raggruppati in piccolissimi nuclei, per lo più a destinazione residenziale.

Nell'ambito il PRG individua anche aree per la fruizione ricreativa e ludico sportiva del territorio (ISpr. 10 – Scheda Normativa d'Area n. 104). Per tale areale si applicano le previsioni contenute nelle specifiche Schede Normative d'Area n. 31 – 35 – 60 – 74 -99 – 101 - CA3.

Si riconosce, inoltre, un tassello a destinazione produttiva in prossimità del confine comunale con Brandizzo; per tali immobili si applica quanto disciplinato all'Art.32 "Ambito economico - Tessuto Consolidato".

Per gli immobili esistenti si applicano le norme generali del tessuto consolidato urbano e del paesaggio agrario di cui agli Art.28.1 e Art.36.

Per i lotti liberi di completamento si applica quanto previsto all'Art.28.5 delle presenti NTA.

Art.45 ~~I nuclei rurali~~ Le Cascine e le Cascine Storiche

Facendo riferimento all'Art.53 delle presenti Norme, il PRG identifica e tutela i beni storico-culturali della tradizione rurale del territorio settimese, contrassegnati sulle tavole grafiche con apposito simbolo asteriscato (✳) di colore giallo.

Per ~~i nuclei rurali~~ **le Cascine**, se non ~~vincolati~~ **vincolate** in altro modo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, escludendo la demolizione e ricostruzione.
E' consentita la trasformazione, per gli usi ammessi, delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con la manica principale contenente la destinazione abitativa.
Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria.

Per le Cascine Storiche, elencate all'Art.53.3, gli interventi ammessi sono indicati con apposite retinature in tavola grafica, con riferimento alla tabella dell'Art.27; sulla medesima tavola sono riportati, per ciascun fabbricato, il numero dei piani massimi esistenti e/o realizzabili.
Per le seguenti Cascine Storiche, di particolare interesse e valore storico-documentario e architettonico:

- cascina Banchera,
- cascina Brusà,
- cascina Isola e Cappella di Santa Teresa,
- cascina San Giorgio,
- cascina Venturina,

sono state puntualizzate, in apposite Schede Normative d'Area, maggiori specificazioni sulle modalità attuative.

Fino all'attuazione delle previsioni, fatto salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, sui manufatti sono ammesse le sole opere fino alla manutenzione straordinaria, ovvero quelle necessarie a garantire l'incolumità di persone e cose.

Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, previo accertamento dell'effettivo stato di conservazione dell'immobile da parte di tecnico abilitato, e, congiuntamente, alla verifica della sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca, relative agli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, all'apparato decorativo esterno ed interno, si potrà dare luogo alla demolizione parziale o totale dell'immobile.

Salvo i casi di assoluta urgenza dovuti a questioni di sicurezza per la pubblica e privata incolumità, le opere di demolizione dovranno sempre risultare già autorizzate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

Limitatamente alle cascine nelle quali sia ancora attiva la funzione agricola alle seguenti condizioni:

1. **si ammette la possibilità di realizzare strutture di servizio alla conduzione agricola dell'azienda limitatamente a tettoie e fienili, se contigue al fabbricato principale;**
2. **gli interventi sono subordinati al preventivo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.**

Facendo riferimento agli immobili posti sotto tutela, ai sensi dell'Art.53 delle presenti NTA, sono soggetti all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio i seguenti interventi:

a) interventi superiori alla manutenzione ordinaria;
b) interventi di nuova costruzione, nei casi di demolizione e ricostruzione non specificamente prescritte dal PRG o nei casi di assoluta urgenza per questioni di sicurezza pubblica e privata;
c) realizzazione di strutture di servizio alla conduzione agricola;
d) interventi di ogni tipologia che prevedano una diversa soluzione architettonica nell'uso dei materiali e nelle finiture di facciata, rispetto a quelli preesistenti;
e) interventi volti a migliorare la qualità delle facciate e/o l'efficienza energetica dei fabbricati;
f) interventi che prevedano la realizzazione di fuori corsa degli impianti di sollevamento verticale;
g) interventi di realizzazione di dehors su aree private pertinenti agli immobili salvaguardati.

45.1. Destinazioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse per ~~i nuclei rurali~~ **le Cascine** e le Cascine Storiche che hanno perso la destinazione produttiva agricola originaria, fatto salvo quanto indicato nelle specifiche Schede Normative d'Area, oltre a quella residenziale, sono le seguenti:

- 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 la verifica della sussistenza delle condizioni previste ai sensi della L. 13/89;
- Attività Terziaria turistico e ricettiva, ad esclusione degli impianti sportivi;
- attività di supporto alle attività economiche, qualora nel tempo tali strutture siano state inglobate nel tessuto produttivo;
- Attività Artigianali riconducibili alla conduzione commerciale, a quelle manutentive dei beni di comfort abitativo ed a quelle artistiche con richiamo alle Attività Artigianali di Servizio dei settori 1-2-7 riportate nella tabella dell'Art.11.2 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);
- Attività Agricola in atto è ammessa fino all'eventuale cessazione.

Per i fabbricati accessori esistenti e confermati dal PRG con apposita indicazione cartografica, ad uso degli abitanti residenti e dei conduttori delle Attività Terziarie e/o Artigianali insediate, sono ammesse le destinazioni strettamente integrate con quella principale cui sono collegati; sono in ogni caso escluse le abitazioni, anche se di custodia.

45.2. Prescrizioni generali e modalità operative

Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PRG, oltre a quanto indicato nelle prescrizioni generali contenute all'Art.27, relative al Centro Storico, valgono le seguenti disposizioni, fatto salvo quanto specificato nelle Schede Normative d'Area delle Cascine Storiche:

a) Standard:
   Il recupero ~~dei nuclei rurali~~ **delle Cascine** e delle Cascine Storiche 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 eventuale adeguata cornice ambientale.
   Gli standard urbanistici potranno essere reperiti tanto all'interno quanto al contorno delle cascine, nelle aree definite di pertinenza ambientale in cartografia, 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.
b) I percorsi viari interni alle cascine si intendono a tutti gli effetti privati mentre 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.

45.3. Procedure

Ai fini dell'applicazione delle previsioni del PRG, fatto salvo quanto specificato nelle Schede Normative d'Area, si applica quanto contenuto nell'Art.27, relativo al Centro Storico.

CAPO 3 GLI AMBITI DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Art.46 Ambito del fiume PO

Comprende le aree in sponda sinistra del PO dal confine con San Mauro, fino all'impianto di depurazione metropolitano di SMAT e delimitato a nord dalla SS11.
Il PRG riconosce e inserisce nella propria disciplina normativa le norme derivanti dallo Schema grafico n. 7 del PTO del Po, ancorché scaduto.
L'Ambito viene suddiviso in ulteriori sub ambiti operativi di intervento, sono distintamente caratterizzati e disciplinati come segue:

46.1. 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 20 mq) 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).

46.2. Ambito della Mezza Luna

Sono previsti i seguenti interventi:
1) protezione e ricomposizione spondale effettuata da parte degli organi tecnici competenti;
2) rinaturalizzazione delle sponde con alneti e saliceti;
3) formazione di un parco didattico (della flora e della fauna) con impianto formale inclusi i percorsi di esclusivo carattere ciclopedonale e/o equestre: viali, sentieri, aiole, ecc., arredo funzionale (panchine, cestini, tabelloni informativi, ecc.) con ammesse limitate modellazioni del suolo;
4) attrezzature sussidiarie agli scopi didattici costituiti da strutture lignee semplici in numero non superiore a 4 del tipo già descritto al precedente punto 7);
5) 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;
6) una baracca fluviale non superiore a 20 mq per le funzioni sussidiarie all'attività equestre.

46.3. 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;
2) rinaturalizzazione boschiva degli spazi aperti con vegetazione arborea propria del sistema paesistico planiziale di tipo naturalistico o formale;
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) area attrezzata per il pic-nic di superficie non inferiore a mq 4000 da ubicare in riva destra in prossimità del ponte di Castiglione;
7) 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;
8) 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);
9) approdo per barche a mezzo di pali e sistemazione di piccolo lido adiacente al punto servizi di cui al precedente punto 3).

Tutti gli interventi sopracitati si intendono sottoposti alla normativa del PSFF e a quanto ammesso in relazione alla classe di pericolosità geologica normata all'Art.54.

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 esteso come minimo a ciascun ambito componente e o all'intero schema grafico

Attività di cava
Per le attività in corso ed in via di esaurimento non è previsto il rinnovo né l'estensione delle aree di cava.

Il PRG, in base alle prescrizioni normative dell'originario Piano d'Area del PO approvato dalla Regione Piemonte, individua e disciplina inoltre le seguenti zone normative:

46.4. Zona normativa 197.N3.

Il PRG individua nell'ambito della zona 197.N3 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.

46.5. 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 delle Aree protette del Po piemontese.
In rapporto alle anzidette caratteristiche si individua la seguente disciplina del territorio:

2.a..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.49 delle N.d.A. di PRG), 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.a..2) Residenza civile

Si richiama quanto stabilito per la zona 189.A2 al punto 2.

2.a..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 N.d.A del PRG vigente all'Art.36.4 per le abitazioni rurali, Art.36.2 per l'allevamento animale e 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.

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.

46.6. Zona normativa 201.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.
Il PRG, disciplina l'insediamento esistente con le norme relative alle zone consolidate. L'ampliamento dei fabbricati esistenti è invece limitato al 20% della SL.
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.

46.7. Zona Normativa 193.U3

Per gli interventi ricompresi in tale ambito si rimanda a quanto disciplinato all'Art.40.3.

Art.47 Corridoio della Bealera Nuova

Il PRG 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.
Nelle aree di ricomposizione del paesaggio fluviale della Bealera Nuova è previsto oltre il mantenimento della vegetazione spondale, l'ampliamento della superficie del corridoio, come cartografato nelle tavole di PRG, attraverso interventi di nuova piantumazione.
Le aree del corridoio sono destinate alla acquisizione pubblica per la formazione di un corridoio ecologico di compensazione del costruito.
In tali aree non è di norma consentita l'edificazione né la formazione di orti urbani; è tuttavia consentito contabilizzare e trasferire nelle aree agricole le cubature afferenti alle superfici vincolate in proporzione alle colture designate dall'art. 25 della L.R. 56/77.

Nella porzione di fascia di riequilibrio ambientale della Bealera Nuova a margine del Polo Integrato di Sviluppo (PIS) 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 rinaturalizzazione boschiva ad elevata biopotenzialità ai sensi dell'art. 30, 5° comma, lettera a), L.R. 56/77.
Si ammette la realizzazione di un fabbricato di servizio all'attività cinofila pari a mq 200.
Ai fini della protezione delle attrezzature di superficie è ammessa la realizzazione di un capanno interamente in legno avente dimensioni orientative pari a mq 6.
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.

CAPO 4 IMMOBILI DESTINATI AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Art.48 I servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse collettivo locale e generale (art. 21-22 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Il territorio di Settimo Torinese negli ultimi venti anni ha subito profonde trasformazioni nella organizzazione strutturale dell'insediamento, sia esso a carattere abitativo che industriale, tali da configurare una "Città conclusa" ovvero un territorio, che in particolare nella sua componente abitativa, ha raggiunto standard di servizio elevati per il soddisfacimento della domanda espressa dai residenti. Ciò ha determinato una indifferenza nell'applicazione della qualificazione degli standard per spazi pubblici realizzati o previsti dal PRG riconducibili agli artt. 21 e 22 della LUR. Tale condizione risulta particolarmente evidente nei confronti del verde pubblico che in Settimo si identifica nell'articolato sistema di parchi e giardini pubblici, normalmente interni all'edificato, e nei grandi parchi di servizio ad una moltitudine di cittadini residenti e non in Settimo.
Pertanto, il PRG non opera distinzioni per quanto attiene le dismissioni dovute per standard urbanistici dei nuovi interventi.

Considerata, inoltre, l'evoluzione che il concetto di "standard urbanistico" ha avuto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a quella qualitativa del servizio offerto, il Piano Regolatore, estendendo la nozione a forme di servizi più articolate sulla base di offerte pubbliche e private, distingue le tipologie di servizi come di seguito elencate:

Servizi Pubblici:
Riguardano generalmente le attività di prestazione di servizi per la comunità e di uso del territorio di carattere generale, pubblico o di interesse collettivo distinti in:

- per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, ricreative, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici, per la protezione civile e uffici periferici dello Stato;
- per il verde pubblico e per il verde attrezzato per il gioco e lo sport;
- per parcheggi pubblici sopra e sotto suolo;
- attrezzature varie al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali;
- impianti ed attrezzature tecnologiche: attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, quali centrali di trasformazione di energia elettrica, di servizio telefonico, di captazione idrica etc;
- servizi tecnologici 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, ecc.;
- attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Attraverso apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, le specifiche destinazioni d'uso delle aree elencate al presente articolo, per le aree destinate ad impianti pubblici dal PRG, possono essere scambiate, senza che ciò costituisca variante di PRG.

Servizi Privati:
Riguardano le attività di prestazione di servizi sociali e di uso del territorio di carattere generale erogati da soggetti privati su area privata o su area pubblica in diritto di superficie o soggetta a convenzione specifica.

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 p.ti 1 e 2 della L.R. 56/77, sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione/Protocollo d'Intesa 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.**

48.1. Edifici Pubblici

Sono edifici pubblici quelli che appartengono ad enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico, quali, le caserme, le scuole, gli ospedali, le chiese, le università, ecc.
Si distinguono in:

a) immobili costituenti servizio pubblico di interesse locale;
b) immobili destinati alla erogazione di servizi di pubblico interesse a carattere generale anche sovralocale.

Per gli immobili di cui alla lettera a) 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.

Per gli immobili di cui alla lettera b) 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 PRG, e/o la conservazione degli impianti esistenti. Gli immobili sono edificati 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 UF = 1.5 mq/mq.

48.2. Parcheggio pubblico

Area, pubblica o privata assoggettata all'uso pubblico, destinata alla sosta di veicoli; ~~sono compresi i parcheggi in sottosuolo.~~ **È ammessa la formazione di autorimesse, anche private, nel sottosuolo degli spazi vincolati a parcheggio dal PRG secondo quanto stabilito alla voce Servizi Privati del presente articolo.**
Per tali aree è consentita anche l'utilizzazione per funzioni di interesse pubblico, quali mercati, eventi, ecc.
In tali aree è ammessa la realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'Art.23.

48.3. K - Servizi per il culto

Il PRG riconosce sul territorio le aree e gli immobili destinati, ai sensi della L.R. 56/77, destinati al culto.
Per gli immobili sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, inoltre è ammessa la realizzazione di strutture con l'osservanza dei seguenti parametri:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.
In tali aree è ammessala realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'Art.23 nonché la realizzazione di una struttura per l'ospitalità, la custodia e/o gestione degli immobili.

48.4. KI – Aree e Immobili per servizi di interesse collettivo

Comprendono le sedi ed impianti di aziende municipalizzate, di aziende di erogazione di pubblici servizi, uffici postali, immobili destinati a residenze pubbliche e collettive, ecc…
Se non diversamente specificato nelle Schede Normative d'Area, per gli immobili sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, inoltre è ammessa la realizzazione di strutture con l'osservanza dei seguenti parametri:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.
È ammessa la realizzazione di una sola unità alloggio per la custodia e/o gestione degli impianti, opere o attrezzature.
In tali aree è ammessala realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'Art.23.

48.5. SS - Strutture sanitarie

Aree e immobili destinati ad ospitare presidi del sistema sanitario nazionale, case di comunità, ecc..
Possono essere ricomprese nella categoria le strutture private previo accreditamento e riconoscimento

del SSN. Per gli immobili sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia; nel caso di nuovi fabbricati è prescritta l'osservanza dei seguenti parametri:
Immobili destinati ad ospitare strutture che svolgono attività pubbliche sanitarie.
L'immobile e l'area pertinenziale, sito in Via Santa Cristina, costituiscono standard di cui all'art 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Per l'immobile sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia; nel caso di ampliamenti è prescritta l'osservanza dei seguenti parametri:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.

48.6. SIS – Scuole per l'Istruzione Superiore

Comprendono le aree e gli immobili destinati all'istruzione superiore di cui all'art 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. normalmente non di competenza dell'istituzione locale.
L'attuazione degli interventi è demandata L. 23/96.
Per l'istituto Enaip di via Rosselli ("SIS22" in cartografia) si ammette l'ampliamento della SL tramite la chiusura del portico al piano terra e la realizzazione delle opere necessarie ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

48.7. SIP - Scuole per l'Istruzione Primaria e Secondaria

Sono immobili riservati all'istruzione primaria pubblica e privata, di cui all'art 21 L.R. 56/77 e s.m.i.
L'attuazione degli interventi è demandata alla L. 23/96 e al DM 18.12.1975.
Per gli immobili di seguito elencati valgono le seguenti discipline:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.

48.8. Impianto cimiteriale

L'attuazione degli interventi dell'impianto cimiteriale di Via Milano è demandato ai rispettivi piani di utilizzo.
I vincoli determinati dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale sono contenuti all'Art.55.7.

48.9. CPF - Centro Polifunzionale Fenoglio

L'area situata in Via De Francisco, costituita dal centro di accoglienza Teobaldo Fenoglio, è destinata ad ospitare impianti ed attrezzature della Protezione Civile, della Croce rossa, e le attività ad esse riconducibili. E' prescritta la realizzazione di una fascia alberata a nord dell'area, con funzione mitigativa nei confronti dell'adiacente area agricola.
Per gli immobili sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia; nel caso di nuovi fabbricati è prescritta l'osservanza dei seguenti parametri:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.

48.10. Verde pubblico/impianti ludico-sportivi

Tali aree sono riservate alla fruizione collettiva di spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani, di quartiere e giardini. È ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco, per il ristoro, per lo sport ed il tempo libero di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Nelle aree destinate a verde pubblico, laddove siano presenti degli impianti sportivi, è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici.
In tali aree è ammessa la realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'Art.23 delle NTA.

48.11. ISpu - Impianto Sportivo pubblico

Sono aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, per lo sport e le attività ricreative in genere.
Gli interventi di nuova formazione o di completamento dell'esistente sono subordinati all'approvazione di specifici progetti di opera pubblica.
L'eventuale intervento di sistemazione dell' area e di realizzazione degli impianti da parte di operatori privati è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che fissi le modalità di utilizzo degli impianti.
In tali aree è ammessa la realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'Art.23.
Diversamente che per la zona normativa denominata "ISpu15" - Scheda Normativa d'Area n. 102, per

le aree ISpu è prescritta l'osservanza dei seguenti parametri, se non diversamente normato:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.
Di seguito l'elenco delle aree pubbliche destinate agli impianti sportivi:

- "ISpu1 – Ispu2" Parco Lama,
- "ISpu3" – Parco Tinivella,
- "ISpu4" – Centro L. Bosio,
- "ISpu5" – Area parrocchiale Viale Piave (immobile gravato da uso civico, Art.57),
- "ISpu6" – Parco Nilde Iotti,
- "ISpu7" – Via Superga,
- "ISpu8" – Campi calcio Via P. Levi,
- "ISpu9" – Circolo Borgo Nuovo – Via Cascina Nuova,
- "ISpu10" – Area verde C.so Piemonte/Via Costituzione,
- "ISpu11" – Area sportiva Via Modigliani
- "ISpu12" – Area verde Via S. Allende/FS,
- "ISpu13" – Area sportiva C.so Piemonte,
- "ISpu14" – Parco Frassati,
- "ISpu16" – Parco Palazzetto dello Sport Pala200,
- ~~"ISpu17" – Parco del Po: 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 guardiania se ed esclusivamente abbinata alle funzioni principali. Si riconosce la possibilità di ristrutturazione edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001, del fabbricato principale con un massimo di SL pari a 300 mq comprensiva del fabbricato principale, l'eventuale abitazione 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 di superfetazione 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.~~
- "ISpu18" – Campo sportivo Via R. Luxemburg.

48.12. ISpr - Impianto Sportivo privato

Sono immobili che, pur non annoverabili tra gli standard, sono destinati a servizi privati ma di interesse collettivo, per lo sport e le attività ricreative in genere.
Il PRG disciplina alcune aree "ISpr" in Schede Normative d'area dedicate:

- "ISpr1" Schede Normative d'Area n. 108,
- "ISpr3" Schede Normative d'Area n. 13,
- "ISpr4" Schede Normative d'Area n. 22,
- "ISpr6" Schede Normative d'Area n. 99,
- "ISpr7" Schede Normative d'Area n. 25,
- "ISpr8" Schede Normative d'Area n. 35,
- "ISpr9" Schede Normative d'Area n. 58,
- "ISpr10" – Scheda Normativa d'Area n. 104
- **"ISpr11" – Aree protette del Po piemontese (Parco del Po): l'area in oggetto è preordinata ad ospitare funzioni di servizio a supporto del parco "Giovanni Ossola", lungo il fiume Po, aventi carattere ricreativo compatibile con la generale funzione di parco pubblico nella quale è inserita. Si riconoscono funzioni di presidio, ammettendo la presenza di una unità abitativa per la guardiania del complesso, se ed esclusivamente abbinata alle funzioni principali. Gli interventi sono subordinati alla ristrutturazione edilizia, ai sensi del DPR 380/2001, dei volumi regolarmente realizzati con un massimo di SL 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".**

Per quanto non disciplinato dalle Schede Normative d'Area, per le aree "ISpr" è ammessa la realizzazione degli impianti alle seguenti condizioni:

- "Ispr2" – C.so Piemonte: area privata assoggettata all'uso pubblico finalizzata alla realizzazione di un impianto arborato con funzione di filtro nei confronti delle residenze adiacenti. Al fine di salvaguardare la funzionalità dell'area non è ammesso nessun intervento edilizio.
- "Ispr5"- Via Monviso: per l'area in oggetto si riconosce l'attività sportiva in essere e il relativo fabbricato a supporto dell'impianto. Per tale immobile sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia; inoltre è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto; il tutto purché nei limiti di quanto disciplinato dalla convenzione per la cessione del diritto di superficie del 21.04.1998.

48.13. IT - Impianto Tecnologico di interesse comunale/sovracomunale

Per quanto riguarda le aree "IT", sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia; nel caso di nuovi fabbricati è prescritta l'osservanza dei seguenti parametri:
SC = 50% della superficie fondiaria direttamente asservita,
UF = 1,5 mq/mq.
E' prescritta la realizzazione di una fascia arborata intorno all'area di intervento, con funzione mitigativa nei confronti delle aree circostanti.

Art.49 Parchi

Settimo è dotata di una diffusa struttura di parchi aventi consistenti dimensioni fondiarie, normalmente derivanti dalla stagione della partecipazione ai Programmi complessi avviata alla fine degli anni '90 con il PRUSST 2010 Plan.
I parchi di seguito elencati costituiscono parte del progetto di parco metropolitano denominato "Tangenziale Verde" previsto nel PRUSST medesimo.
La realizzazione dei parchi e la loro previsione di ampliamento contenuta nel presente PRG, costituisce la struttura portante della riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio locale, assolvendo ampiamente il soddisfacimento dello standard di rilievo sovracomunale di cui all'art. 22 della LUR anche in considerazione della fruizione da parte di un pubblico sovralocale di riferimento interessante la zona nord di Torino e le comunità basso collinari.

Nei parchi di seguito riportati sono ammesse tutte le attività riconducibili alla selvicoltura, alla formazione di percorsi sterrati, all'inserimento di semplici strutture di servizio di (chioschi, ecc. Art.23) per la fruizione dei frequentatori.

49.1. Parco urbano

a) Parco urbano Modigliani-Gribaudia

Si tratta di una porzione di parco di Tangenziale Verde situato ai margini dell'abitato nella zona sud-est della città, compreso la SS11, 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 all'Art.36.
Inoltre, in merito all'acquisizione delle aree necessarie alla formazione del parco si fa espresso richiamo a quanto disciplinato all'Art.14.

b) Parco Castelverde

Il PRG riconosce l'esistenza del Parco Castelverde, formato ai sensi dell'art. 21, punto 1, lett. c, della L.R. 56/77 e s.m.i. e realizzato nell'ambito di attuazione del PRUSST.

c) Parco ambito Bordina

Gli obbiettivi del PRG prevedono il completamento del Parco Bordina, attraverso il raggiungimento di un valore di BTC pari a 2,5 M/Cal/m^2/a che trova ulteriore attuazione negli interventi disciplinati alla Scheda Normativa d'Area n. 75 e soggetta a quanto contenuto nel PPE di iniziativa pubblica approvato con DGC n. 29 del 25.03.2021.
È ammessa la realizzazione di impianti sportivi, a completamento della dotazione attuale, nel settore compreso tra la via Santa Cristina, la via San Mauro, la via Maurizio Di Gioia e la ex cascina Bordina a nord. I nuovi interventi dovranno essere realizzati attraverso il ricorso a soluzioni ecosostenibili e ambientali coerenti con il contesto a parco nel quale sono inseriti.
Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:
SC = 50% della SF direttamente asservita,
UF = 1 mq/mq,
Indice di Permeabilità pari al 20% delle superfici libere.

49.2. Parco Periurbano

a) Paesaggio fluviale della Bealera Nuova

Il PRG, nel riconoscere il valore ambientale e naturalistico del corso della Bealera Nuova, persegue l'obiettivo di completare il corridoio ecologico, come disciplinato all'Art.52.4.

b) Parco Bor.Set.To (vincolo Aree rurali di specifico interesse paesaggistico L.R. 19/09)

Per tale ambito, collocato al margine del confine comunale con la Città di Torino, il PRG riconosce al

suo interno la porzione residuale successivamente alla cessione di superfici al costituito nuovo Comune di Mappano, una porzione a nord della tangenziale, destinata a parco, denominato Parco Bor.Set.To, e una porzione, a sud-ovest del raccordo tra autostrade e tangenziale, in prossimità dell'abitato di Falchera in Torino, anch'essa destinata prevalentemente a parco di riequilibrio ecologico e parco agrario. In tale ambito è inoltre presente una porzione di tessuto edificato consolidato a destinazione economica mista di cui alla Scheda Normativa d'Area n. 97.

Nell'Ambito in oggetto sono individuate le seguenti aree destinate a Parco Urbano:

- Parco Bor.Set.To,
- Parco Falchera nord,
- Parco Falchera sud (Scheda Normativa d'Area n. 90)

Facendo riferimento al vincolo di tutela cui è assoggettato il Parco Bor.Set.To, ovvero parte di Tangenziale Verde, così come riportato all'Art.52 delle presenti Norme, il PRG individua per il parco di connessione e riequilibrio ambientale, le seguenti finalità:

- 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;
- costituzione di un corridoio ecologico alternativo e integrativo a quello naturale delle sponde dello Stura;
- 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;
- valorizzazione della produzione forestale di qualità;
- difesa del suolo dagli eventi alluvionali e dai dissesti idrogeologici;
- salvaguardia del patrimonio idrico sia di superficie che sotterraneo.

Inoltre, le trasformazioni ambientali previste sono prioritariamente finalizzate a conseguire i seguenti obiettivi:

- 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.);
- l'istituzione di fascia di rispetto arbustivo-arborata di mitigazione di impatto lungo le infrastrutture viarie di attraversamento;
- l'integrazione della rete irrigua e la loro rinaturalizzazione spondale;
- il ripristino e potenziamento del reticolo infrastrutturale di servizio territoriale, sulla base di progetti di ingegneria ambientale - naturalistica;
- la realizzazione di punti attrezzati di servizio all'utenza collettiva, a sostegno del parco di fruizione;
- la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per l'accessibilità pubblica diffusa al territorio.

Per quanto concerne la funzione di compatibilizzazione ambientale, le misure che il PRG adotta sono le seguenti:

- 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.
- 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 Bealera Nuova).
- adeguamento della rete viaria:
  il PRG 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.
- 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 assicurata dalle ampie fasce (40 m. per parte) istituite a protezione del corso della Balera nuova.

Per tutti i parchi individuati nell'Ambito è programmaticamente prevista l'acquisizione pubblica, per quanto non possa costituire oggetto di accordo di intesa con le proprietà, con particolare riferimento ai protocolli sottoscritti tra gli Enti pubblici e la proprietà stessa nel 2006 e nel 2009.

La Cascina Caffadio e le sue pertinenze, interessate dal parco di Tangenziale Verde, sono disciplinate alla Scheda Normativa d'Area n. 96

c) Aree protette del Po piemontese (Parco del Po)

Per la definizione degli interventi ammessi nel Parco del Po si rimanda a quanto disciplinato all'Art.46.

Art.50 Infrastrutture viabilistiche

Di seguito sono elencate le principali infrastrutture, sia esistenti che in progetto, insistenti sul territorio. La definizione delle fasce di rispetto è demandata all'Art.55.

50.1 Sedime viario esistente

Il PRG individua, con campitura grigia, i sedimi viari esistenti, indistintamente che siano di proprietà pubblica, privata o privata assoggettata all'uso pubblico. **Per gli interventi sui sedimi viari esistenti si rimanda al successivo punto 50.2**.
Il PRG 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.

50.2 Sedime viario in progetto

Il PRG indica con campitura gialla, i sedimi viari in progetto, da acquisire attraverso procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001 oppure attraverso l'attuazione, anche anticipata, degli interventi previsti nella Schede Normative o nelle presenti norme.
Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di PRG, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite all'Art.55 delle N.d.A. in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni stradali indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal PRG 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 Art.21.3 e Art.48
Sulle banchine pedonali è ammessa la formazione di porticati purché i relativi manufatti siano eseguiti dal Comune, o dai privati in attuazione di SUE. 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 PRG 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.

50.3 Sedime ferroviario esistente e stazione ferroviaria

Aree per impianti ferroviari in sopra e sottosuolo indicate nelle tavole di piano.
Su dette aree e nel sottosuolo di tutto sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprasuolo.
Inoltre, 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 D.P.R. 753/80.
Gli interventi ammessi sull'immobile della stazione sono disciplinati all'Art.53.3.

50.4 Ipotesi interramento di linee ferroviarie

Il PRG individua nella cartografia di Piano con apposita simbologia l'interramento del piano del ferro della linea storica Torino Milano corrispondente alla parte di ambito urbano più densamente popolata. Tale ipotesi riflette quanto già consegnato nel 2011 al Comune nell'ambito dell'attività progettuale dell'Osservatorio per la nuova linea Lione-Torino. Il PRG demanda all'apertura di specifici tavoli tecnici interistituzionali le relative attività progettuali e le procedure operative.

50.5 Verde infrastrutturale

Il verde infrastrutturale è riferito all'insieme delle superfici permeabili afferenti al sistema viabilistico, quali rotatorie, svincoli, ecc.
Per dette aree è prescritto il mantenimento e la cura, al fine di contribuire alla formazione del sistema protettivo locale per limitare gli impatti prodotti dalle infrastrutture stradali in particolare.

50.6 Pista ciclabile

Il PRG riconosce e prevede il potenziamento della mobilità dolce, sia in ambito urbano che extraurbano. Tali aree costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Le piste ciclabili in paesaggio naturalistico (parchi, giardini pubblici, aree agricole) saranno eseguite in terra battuta e/o con tecnologie drenanti.
L'ubicazione dei percorsi in progetto ha valore indicativo e l'esatta ubicazione è demandata alla progettazione di dettaglio.

50.7 Percorso pedonale

Il PRG individua un'ampia rete di pedonalizzazione sia del Centro Storico sia nel resto del territorio.
La definizione degli interventi è demandata alla progettazione di dettaglio del Progetto di opera pubblica.

50.8 Connessioni veicolari/pedonali e Sistema pedonale attrezzato per la connessione tra le funzioni

Le tavole del PRG riportano graficamente le connessioni, sia fisiche che funzionali, che occorre ricercare tra i diversi comparti territoriali laddove il Piano le considera determinanti nella organizzazione spaziale di parti del territorio.
L'ubicazione dei percorsi indicata in cartografia non è prescrittiva, in quanto demanda alla progettazione di dettaglio, definita dalle presenti norme o dalle Schede Normative d'Area, l'esatta collocazione in relazione a quanto contenuto nel progetto di sviluppo dell'area.

Art.51 Reti

Il PRG indica il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù aeree o interrate; l'esatta individuazione della presenza sul territorio è demandata al fornitore/gestore del servizio:

- elettrodotti aerei,
- elettrodotti interrati,
- metanodotto,
- ossigenodotto,
- rete tecnologica.

Le fasce di rispetto da mantenersi per le eventuali costruzioni in prossimità delle reti sotto elencate è definita all'Art.55.

TITOLO VI VINCOLI DI INTERVENTO E TUTELE

Art.52 Tutela del verde e della qualità ambientale

52.1. Aree boscate di Compensazione ecologica

Il PRG individua cartograficamente le aree di compensazione ecologica, ovvero le opere destinate:

- alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
- alla valorizzazione delle aree verdi e l'incremento della naturalità del reticolo idrografico secondario, con riferimento particolare alla bealera Nuova e al Rio Freidano;
- a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito urbano ed extraurbano con attenzione al recupero delle aree degradate.

Le opere di compensazione ecologica concorrono alla formazione della dotazione territoriale, ovvero dell'insieme di sistemi ed aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
Il regime patrimoniale può essere pubblico, privato o privato assoggettato all'uso pubblico; è demandato alle convenzioni edilizie/urbanistiche la determinazione della patrimonialità e la manutenzione delle stesse.
Al fine di garantire gli adeguati livelli prestazionali delle compensazioni stesse si stabilisce che per esse sia raggiunto un valore di BTC = 3,30 M/Cal/m^2/a.

52.2. Compensazioni e mitigazioni ambientali (BTC)

I PRG conferma il criterio utilizzato negli ultimi venti anni per garantire la sostenibilità delle scelte di pianificazione portate avanti dalla Città di Settimo T.se.
Per garantire la compatibilità delle nuove trasformazioni del territorio, siano esse di nuovo impianto che di rigenerazione dell'esistente, il PRG assume il criterio della mitigazione e compensazione ecologica, basato essenzialmente sulla necessità di controllo della variazione della Capacità biologica del territorio[1] (Btc) in presenza del nuovo insediamento e degli effetti che tale variazione poteva indurre tanto sull'area di intervento come sui mosaici ambientali di riferimento.
Per quanto riguarda le misure compensative conseguenti all'attuazione degli interventi previsti si fa riferimento alla concreta attuazione di interventi:

- di neoforestazione previsti all'interno delle aree destinate a parco, anche in attuazione delle scelte effettuate nell'ambito dei progetti di Tangenziale Verde e di Corona Verde;
- di conservazione, rinaturalizzazione e estensione dei corridoi ecologici lungo il reticolo fluviale;
- di piantumazione di aree private destinate alla compensazione ambientale.

Le Schede Normative d'Area contengono le specifiche misure di mitigazione e/o compensazione ecologico-ambientale finalizzate alla compatibilizzazione dei singoli interventi di trasformazione.
Di seguito si riporta la matrice di correlazione tra tipi di intervento sulle aree verdi, le zone insediative e tipi di elementi del paesaggio (Ecotopi).

[1] E' misurata da un parametro energetico di formulazione complessa la cui unità di misura viene espressa in Mega calorie m2 anno: M/Cal/m2/a. Essa misura (detto in modo frettoloso) la capacità degli ecosistemi di assorbire calore solare e di trasformarlo (capacità metabolica) in materia biologica. Entrano in gioco la respirazione delle piante, la produzione di biomassa ecc.
Sono stati studiati e tabellati (V. in V. Ingegnoli, Fondamenti di Ecologia del Paesaggio, pag. 169) i valori di BTC caratteristici dei principali elementi paesistici dell'Europa centro meridionale in una scala crescente da 0.1/0.2 Mcal/m2/a (urbanizzato denso) a 4/6 Mcal/m2/a (foresta alpina e foresta mediterranea). Alla scala sono riferibili, con opportune valutazioni sulle caratteristiche proprie dei sistemi indagati, tutti gli elementi paesistici sia di natura antropico-colturale che antropico-insediativa che propriamente naturale analizzati dal presente studio.
I sistemi naturali sono quelli che hanno alta capacità di resistenza ai disturbi e non richiedono per la loro dinamica evolutiva apporti energetici diversi dal calore solare e provenienti dall'esterno, quelli antropici richiedono apporto energetico dall'esterno (agricoltura) e hanno bassa capacità di resistenza ai disturbi aggiornata.

Matrice di correlazione tra tipi di intervento sulle aree verdi e zone insediative e tipi di elementi del paesaggio (Ecotopi).

Tipo di elemento urbanistico Tipo di elemento del paesaggio (Ecotopo)	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
Esposizione in nota	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
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											
APPARATO SUSSIDIARIO														
Urbanizzato										0,50	1,20 2,20	0,50 0,80	0,36	
Urbanizzato denso														0,15 0,20

Definizione di valori disaggregati di capacità biologica territoriale (BTC) per la verifica di corrispondenza dei progetti

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 in cartografia.

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) <u>Soglia inferiore (Btc = 3,30)</u>

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 biogeografgica 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) <u>Soglia superiore (Btc = 4,60)</u>

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 precedentemente denominata PdC.
In ragione della suddetta duplice caratterizzazione si fissano le seguenti soglie di riferimento:
1.1 – 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;
1.2 –Trattamento con prevalenza di siepi e cespugli (Btc = 2,80)
- estensione della vegetazione arbustiva su 2/3 della superficie;
1.3 – 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”.

52.3. Percorsi di fruizione

Nella cartografia di PRG vengono riportati i percorsi di fruizione come originariamente individuati dal PTO/PO.
Si richiama l’applicazione delle norme contenute agli artt. 3.7.4. e 3.8. delle originarie N.d.A. del PTO/PO con la precisazione che all’esterno dei centri abitati, costituiti dagli annucleamenti rurali di tipo R, le aree frontestanti a detti percorsi sono inedificabili per una fascia pari a mt. 50 a partire dal ciglio stradale di ciascun lato.

52.4. Corridoi ecologici

Nelle tavole di Piano sono individuati i "corridoi ecologici", aventi la funzione di connettere gli habitat naturali creando "reti ecologiche" che favoriscano i movimenti di migrazione e dispersione della flora e della fauna, evitando o riducendo i fenomeni di frammentazione ed isolamento; tali corridoi sono rappresentati da: tratti del reticolo idrografico minore, con particolare riferimento a tutto il percorso della Bealera Nuova, del rio Freidano a valle ed a monte dell’abitato nonché del rio Gorei.
Il PRG individua e delimita l'estensione dei suddetti corridoi ecologici in modo da salvaguardarne e, ove necessario, ricostruirne l'integrità e la continuità, escludendo ogni intervento, anche a fini agricoli, che possa creare effetti barriera o comunque intercettarne, interromperne o mutilarne la funzionalità.
Sono pertanto vietate tutte le opere che possono indurre tali mutamenti.

52.5. Reticolo ecologico minore

La rete dei corridoi ecologici di cui al comma precedente è integrata dal "reticolo ecologico minore" individuato nelle tavole di Piano, formato dai fossi, corsi irrigui, siepi e alberate ed altri elementi di connessione ecologica e paesistica. Tale reticolo costituisce trama di riferimento per gli interventi di rinaturalizzazione di cui ai provvedimenti di politica agraria.

Gli interventi ammessi di sistemazione agraria, di miglioramento fondiario, di infrastrutturazione ed edificazione devono rispettare la continuità, la tipologia, la densità e le caratteristiche di impianto del reticolo ecologico minore.

52.6. Macchia Vegetativa spontanea da salvaguardare

Si riconoscono normalmente in corrispondenza di svincoli stradali e autostradali che per le loro dimensioni rappresentano una utile integrazione del sistema vegetale-paesaggistico del territorio e concorrono alla formazione della cintura verde e alle connessioni del sistema ambientale.
In tali aree è ammesso il taglio della vegetazione esistente laddove sia documentata la necessità di salvaguardare la circolazione stradale; quando ricorrono le condizioni di riduzione o di espianto della vegetazione esistente dovranno essere introdotte nuove specie arboree sostitutive.

52.7. Varchi Ecologici

In recepimento di quanto contenuto nel Piano Paesaggistico Regionale e ai sensi della L.R. 19/2009 per il riconoscimento della rete ecologica regionale, il PRG individua nella cartografia due varchi ecologici, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica.

52.8. Connessioni Ambientali

Sono riportate unicamente all'interno dell'ambito della Via Torino riferito al cosiddetto progetto "Laguna Verde", ed esprimono la necessità di ricercare le adeguate relazioni degli insediamenti previsti al suo interno al fine di formare un nuovo insediamento integrato. Si rimanda alla Scheda Normativa d'Area n. 88.

Art.53 Tutela dei beni storici, culturali e paesaggistici

53.1. Immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Ai sensi della legge 01.06.1939 n. 1089, "Tutela delle cose d'interesse artistico o storico", e successive modifiche e integrazioni, sono vincolati i seguenti edifici:

- Pieve di San Pietro;
- Torre Medievale.

Ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., rientrano nei medesimi termini di tutela gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico.

Tali immobili sono individuati nelle tavole grafiche con apposito simbolo asteriscato (✳) di colore rosso.

Gli interventi su questi immobili sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai Beni Ambientali per la Città metropolitana di Torino.

Il D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. tutela allo stesso modo gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge.

Sul territorio comunale, rientrano in tali termini di tutela le seguenti aree:

- fascia di mt. 150 latistante all'autostrada Torino-Aosta, specificamente vincolata alla legge n. 1497/39, per un'ampiezza di 150 m computati a partire dal filo esterno asfaltato della carreggiata sia a destra che a sinistra – immobile e aree di notevole interesse pubblico, ai sensi degli artt. 136 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, individuato ai sensi delle Leggi n. 778/1922 e n. 1497/1939 (rif. D.M. del 04.02.1966 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto). In cartografia l'area è individuata da una linea tratteggiata di colore rosa (┄·┄·┄);
- area contigua delle Aree protette Po piemontese – aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 lettera f) e s.m.i.: parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (rif. L.R. n. 19/2009 e s.m.i.). In cartografia l'area è individuata da una linea discontinua di colore rosso/grigio (┄┄);
- tratto del fiume Po – aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 lettera c) e s.m.i.: fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna;
- aree boscate - aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 lettera g) e s.m.i.: i territorio coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D. Lgs. n. 227/2001;
- zone gravate da Usi Civici, come individuati all'Art.57 delle presenti Norme.

In tali aree, gli interventi sono subordinati alla preventiva Autorizzazione Paesaggistica, in regime ordinario o semplificato, previa acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio, ove necessario, e del parere vincolante della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio ai Beni Ambientali per la Città metropolitana di Torino, con l'esclusione delle opere elencate nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e s.m.i.

53.2. Fascia L.R. 19/2009

Il PRG prende atto di quanto contenuto nel Piano Paesaggistico Regionale, approvato con DCR n. 233-35836 del 03.10.2017, e riconosce la zona naturale di salvaguardia di Tangenziale Verde e laghetti Falchera, quale area che concorre alla definizione della rete di connessione paesaggistica regionale, costituita dall'integrazione degli elementi delle reti ecologica, storico-culturale e fruitiva. Nel territorio comunale si riconosce l'area della Bor.set.to. in corrispondenza di parte della cascina Caffadio.

Tali aree sono perimetrate in cartografia da una linea discontinua di colore rosso/grigio (▬▬▬).

Per quest'area, il PRG contiene i principi ordinatori del progetto preliminare di opera pubblica "PRUSST 2010 PLAN - Tangenziale Verde – Parco Intercomunale di connessione tra parchi urbani e regionali", approvato con DGC n. 155 del 16.05.2002.

Gli obiettivi e le finalità che il PRG individua per quest'area sono indicate nei relativi Art.49.2 e Art.53.2 delle presenti Norme.

53.3. Immobili compresi nell'elenco dei Beni Architettonici deliberato dal Comune ex L.R. 35/95

Ai sensi della L.R. n. 35/1995, "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale", (rif. con DCC 101 del 26.11.1999 e DCC n. 84 del 22.11.2001), il PRG riconosce immobili di rilevante interesse storico, documentario, architettonico, costruttivo e decorativo, localizzati:

sia all'interno del Centro Storico:

- Giardinera (via Petrarca ang. via Italia),
- Palazzo comunale (piazza Libertà n. 4),
- Palazzo Cisterna (via Roma n. 3),
- Casa Beccaris (via Roma n. 4),
- fabbricato (via Alfieri n. 6),
- fabbricato (via Roma n. 20),
- stazione FF.SS. (piazza Pagliero n. 8),
- fabbricato (via Roma nn. 8-10),
- fabbricato (via Roma nn. 11-13),
- fabbricato ex-anagrafe (piazza Libertà n. 6),
- fabbricato (via Italia n. 19),
- fabbricato (piazza Pagliero n. 6/bis),
- fabbricato (via Italia ang. via Roma n. 1)
- fabbricato (via Italia n. 23),
- fabbricato (via Italia n. 25),
- fabbricato (via Torino n. 4),
- fabbricato (via Rosselli nn. 3-5),
- fabbricato (via Roosevelt n. 5),
- Casa del Popolo (via Matteotti n. 6),
- fabbricato (via Italia n. 47),
- fabbricato (via Petrarca n. 8),
- fabbricato (vicolo Pessione n. 3),
- fabbricato (via Italia n. 55),
- mulino Vecchio (via Ariosto n. 1),
- chiesa Santa Croce (piazza San Pietro),

sia all'esterno del Centro Storico:

- villa Peuto (via Torino n. 19),
- villa (via Torino n. 22),
- chiesa San Rocco (via San Mauro ang. via San Rocco),
- chiesa di San Bernardino (via San Mauro ang. viale Piave),
- chiesa Madonna delle Grazie (via Galilei),
- fabbricato Farmitalia-Olon (via Schiapparelli n. 2),
- Romitorio - cappella (via Milano),
- mulino Nuovo – Ecomuseo del Freidano (via Ariosto n. 36 bis).

Sulle tavole grafiche tali immobili sono contrassegnati con apposito simbolo asteriscato (✳) di colore giallo.

Le modalità di intervento su questi fabbricati, compresa l'eventuale acquisizione del preventivo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, sono indicate agli Art.27 e Art.28.2 delle presenti Norme.

Sempre ai sensi della L.R. 35/1995, sono stati identificati i nuclei/gli edifici di impianto rurale che

costituiscono ancora oggi le tracce riconoscibili dell'antica organizzazione agricola del territorio; a seguito di sopralluoghi effettuati, per verificare lo stato e la consistenza di tali testimonianze, di seguito si riporta l'elenco delle persistenze sul territorio:

- cascina Banchera,
- cascina Brusà,
- cascina Chela,
- cascina Consolata,
- cascina Ferraris,
- cascina Froccione,
- cascina Isola e Cappella di Santa Teresa,
- cascina Lys,
- cascina Nuova di via Cascina Nuova,
- cascina Pista,
- cascina Polveriera,
- cascina Pongona,
- cascina Rattera,
- cascina Re Martino,
- cascina Rubattino,
- cascina San Giorgio,
- cascina Spada e Cappella di Sant'Anna,
- cascina Tinivella,
- cascina Venturina,
- cascina Verderone,
- cappella di San Savino,
- mulino Isola.

Sulle tavole grafiche le strutture rurali di interesse sono anch'esse contrassegnate con apposito simbolo asteriscato (✳) di colore giallo.

Fra queste strutture, il PRG individua quelle di particolare valore storico-documentario, tipologico e architettonico e intende tutelarle e valorizzarle; queste testimonianze, denominate "Cascine Storiche", sono le seguenti:

- cascina Banchera,
- cascina Brusà,
- cascina Consolata,
- cascina Ferraris,
- cascina Isola e Cappella di Santa Teresa,
- cascina Pista,
- cascina Pongona,
- cascina Rattera,
- cascina Re Martino,
- cascina San Giorgio,
- cascina Tinivella,
- cascina Venturina.

Le modalità di intervento ~~sui nuclei rurali~~ **sulle Cascine** e sulle Cascine Storiche, compresa l'eventuale acquisizione del preventivo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, sono indicate all'Art.45 delle presenti Norme.

53.4. Immobili tutelati da PRG

Il PRG individua e riconosce immobili da sottoporre a tutela, nel Centro Storico e nel tessuto consolidato, non compresi fra quelli censiti ai sensi della L.R. 35/1995; in particolare, intende salvaguardare edifici di più recente costruzione che per le loro caratteristiche architettoniche, compositive e costruttive, assumono valore storico e documentario:

all'interno del Centro Storico, coerenti o meno con il tessuto di impianto storico circostante, sono i seguenti:

- fabbricato ex-biblioteca comunale (piazza degli Alpini n. 1),
- fabbricato (via Roma n. 15 ang. via Cavour n. 1),

- fabbricato (via Roma n. 6 ang. via Mazzini),
- fabbricato (via Maffiotti n. 1),
- fabbricato (via Italia n. 49),
- fabbricato (via Italia n. 61);

gli edifici ubicati nel tessuto consolidato sono i seguenti:

- fabbricato (via Torino n. 61),
- fabbricato (via Amendola n. 7),
- fabbricato (via Turati n. 12),
- fabbricato (via Milano n. 12),
- fabbricato (via Milano n. 18),
- Casa degli scapoli Schiapparelli (via Cascina Nuova n. 33),
- fabbricato (via Fiume n. 8).

Tali immobili sono contraddistinti in cartografia da un apposito simbolo asteriscato (❄) di colore azzurro.

53.5. Edifici di impianto storico/documentale tutelati da PRG

Il PRG individua e riconosce immobili da sottoporre a tutela, nel tessuto consolidato e negli Ambiti agrari, fra quegli edifici di impianto rurale ancora presenti e distinguibili, poiché memoria della struttura agricola originaria della città rurale, normalmente costituiti da tipologie semplici, non di pregio architettonico.

Le testimonianze individuate nel tessuto consolidato sono le seguenti:

- fabbricato (via Milano nn. 63-63/A-63/B),
- fabbricato (via Milano n. 67),
- fabbricato (via Rantano nn. 1-3),
- fabbricato (via Villafranca n. 5),
- fabbricato (via Schiapparelli n. 43),
- fabbricato (via Fiume n. 10),
- fabbricato (via Verdi snc attiguo al n. 17),
- fabbricato (via Galilei n. 9),
- fabbricato (via Oberdan n. 2),
- fabbricato (via Monte Sabotino n. 1),
- fabbricato (via Consolata n. 28),
- fabbricato (via Consolata n. 34),
- fabbricato (via Colombo nn. 4-6-8),
- fabbricato (via Parini n. 1),
- fabbricato (via XX Settembre n. 2),
- fabbricato (via Volta n. 36),
- fabbricato (via Volta n. 55-55 bis),
- fabbricato (via Peschiera n. 12),
- fabbricato (via Redipuglia n. 19),
- fabbricato (via Gribaudia n. 45),
- fabbricato (via Rio Fracasso n. 6),
- cascina Dragoni (via Bonifetto nn. 4-6);

le strutture localizzate negli Ambiti del Paesaggio Agrario sono:

- fabbricato (via Fornaci n. 50) – Ambito Tinivella,
- fabbricato (via Fornaci n. 54) – Ambito Tinivella,
- fabbricato (via Fornaci n. 60) – Ambito Tinivella,
- fabbricato (via Fornaci n. 64) – Ambito Tinivella,
- fabbricato (via Moglia n. 122/A) – Ambito Moglia,
- chiabotto cascina Bologna (fraz. Mezzi Po n. 5) – Ambito Mezzi Po,
- fabbricato (fraz. Mezzi Po n. 17) – Ambito Mezzi Po,
- fabbricato (fraz. Mezzi Po nn. 26 bis-27) – Ambito Mezzi Po,
- fabbricato (fraz. Mezzi Po n. 28) – Ambito Mezzi Po,
- cascina Perodi (fraz. Mezzi Po n. 80) – Ambito Mezzi Po,
- fabbricato (fraz. Mezzi Po n. 93) – Ambito Mezzi Po,
- fabbricato (via Reisera n. 46) – Ambito Fornacino,
- fabbricato (str.da Borgata Paradiso n. 44) – Ambito Borgata Paradiso,

- fabbricato (str.da Borgata Paradiso n. 52) – Ambito Borgata Paradiso,
- fabbricato (str.da Borgata Paradiso n. 67) – Ambito Borgata Paradiso,
- fabbricato (str.da Borgata Paradiso nn. 75-77) – Ambito Borgata Paradiso,
- fabbricato (str.da Borgata Paradiso n. 76) – Ambito Borgata Paradiso,
- fabbricato (str.da Borgata Paradiso n. 82) – Ambito Borgata Paradiso.

In cartografia, questi fabbricati sono contrassegnati da apposita simbologia .

53.6. Aree tutelate da PRG

Il PRG individua luoghi da sottoporre a tutela riconoscibili per l'unitarietà d'intervento che, frutto di progetti architettonico-sociali, testimoniano il passato prettamente industriale della città; essi ricadono nel tessuto consolidato e sono i seguenti:

- insediamento residenziale per i dirigenti della società Schiapparelli (via Montenero, via San Martino, via Sant'Anselmo),
- insediamento residenziale per gli operai della società Schiapparelli (via Q. Sella),
- insediamento residenziale Villaggio Fiat (c.so G. Agnelli).

Tali aree sono perimetrate in cartografia da una linea di colore beige ( ).

Le modalità di intervento su questi fabbricati, compresa l'eventuale acquisizione del preventivo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio, sono indicate all'Art.28.2 delle presenti Norme, in funzione ai Paesaggi e Ambiti di PRG cui essi appartengono.

Art.54 Tutela del territorio dai rischi idrogeologici

Le presenti norme esplicitano quanto definito dagli elaborati geologici del PRG a norma della Circ. P.G.R. n° 7/LAP/96, sue Note Tecniche Esplicative e del P.A.I., Ulteriori norme di cautela sono riportate nel fascicolo "Schede Normative d'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.

Il PRG riconosce e individua i seguenti corpi idrici, le cui specificazioni per gli usi e le fasce di rispetto sono indicate all'Art 55.3:

- corsi d'acqua superficiali, canali, scolmatori, rii, fiume Po,
- corsi d'acqua intubati, canali, scolmatori, rii,
- bacini di laminazione,
- canali in progetto.

54.1. Prescrizioni generali

a) 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.

b) Per gli interventi che determinano l'aumento del carico antropico/capacità insediativa, 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 (manleva) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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 s.m.i. per l'approvazione dei progetti di opera pubblica.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

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.

j) Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisionali o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque di infiltrazione.

k) L'esecuzione di nuove edificazioni non deve determinare l'introduzione di elementi peggiorativi rispetto alle condizioni di pericolosità presenti nelle aree circostanti.

l) 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.

m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) 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.

q) 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 N.d.A. del PAI.

r) 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;

s) 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 N.d.A. del PAI.

t) 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 e7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. N° 7/LAP/96.

u) 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.

v) 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.

w) 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.

54.2. 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.

54.3. Piano di Assetto Idrogeologico (fasce A- B- C)

Le attività consentite nelle fasce definite dal piano stralcio delle fasce fluviali sono contenute nel presente articolo in funzione della classe di pericolosità geologa definita nella Carta di Sintesi allegata al PRG.

54.4. Invarianza idraulica e acque di prima pioggia

Per gli interventi che determinino compromissioni di ulteriori superfici fondiarie permeabili, rispetto a quanto esistente, è necessario provvedere alla verifica di quanto al presente articolo.

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:

$$w = w^\circ \, (\phi/\phi^\circ)^{(1/(1-n))} - 15\,T - w^\circ N \qquad (1)$$

essendo:

- w° = 50 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:

$$\phi^\circ = 0.9\,Imp^\circ + 0.2\,Per^\circ \qquad (2\text{-a})$$

$$\phi = 0.9\,Imp + 0.2\,Per \qquad (2\text{-b})$$

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 mt. 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 oli 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 mc/ha, equivalenti ad una altezza di pioggia par 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 in tutti gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto o costruzione, indipendentemente dalle funzioni insediabili e qualora l'Amministrazione lo ritenga necessario in funzione delle caratteristiche di intervento tali da determinare la complessiva riduzione della permeabilità del suolo.

54.5. Prescrizioni idrogeologiche

Carta di Sintesi – generalità

In relazione alla "*Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico*" allegata al PRG, si specifica quanto segue:
Il territorio e' suddiviso in classi di pericolosità nelle quali i condizionamenti geologici assumono pesi diversi.
Ciascuna classe e' 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.

CLASSI DI PERICOLOSITA'
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 perifluviali 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 s.m.i., 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 1,5 m.
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."
Nelle zone di Classe III, accertata l'assenza di alternative praticabili nell'ambito delle disponibilità dell'azienda agricola interessata, sono consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, di edifici strettamente connessi alle attività agricole, comprese le residenze rurali

connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.
La progettazione di tali interventi deve essere improntata all'adozione di soluzioni ed accorgimenti tecnologici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
Le condizioni suesposte sono subordinate alla presentazione di indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio.
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 PRG (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. E' 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.

<u>Sottoclasse IIIb di progetto</u>
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 N.d.A. 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 N.d.A. 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.

Art.55 Aree e fasce di rispetto

55.1. Fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto, come definite in cartografia, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.
Per la definizione delle categoria stradali e relative fasce di rispetto, si richiama quanto definito dal *Piano Generale del Traffico Urbano.*
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, e s.m.i., delle seguenti definizioni; pertanto 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 e fatto salvo quanto eventualmente diversamente evidenziato nelle tavole grafiche, sono rispettivamente:

CATEGORIA	**a)**	**b)**	**c)**
A	30 mt.	60 mt	30 mt.
B	(-)	40 mt	(-)
C	(-)	30 mt	30 mt.
D	20 mt.	(-)	20 mt.
E1	10 mt.	(-)	(-)

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 SUE.
Invece, nel caso di ricostruzione di edifici compresi in aree consolidate, 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 PRG 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, p.to 3 del DM 1444/68.~~

Il PRG individua in cartografia le fasce di rispetto delle autostrade e relativi accessi sia all'interno che all'esterno delle zone insediative.
Nel primo caso, 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.

Una diversa considerazione della fascia può essere valutata, previa autorizzazione del proprietario/gestore delle infrastrutture interessate all'intervento.
Nel secondo caso si applicano i disposti e le definizioni contenute nel DM 1404/68 e s.m.i. Nelle fasce di rispetto autostradale come sopra stabilite sono ammissibili, previa concessione dell'ANAS o della Società concessionaria competente, esclusivamente le opere previste dalla normativa vigente.
Le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel PRG. Si precisa che in ogni caso, ai fini del corretto posizionamento delle fasce di rispetto, si fa riferimento a quanto definito dal 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 piade della

scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada se in trincea.

Ove il PRG 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. 01.04.1968 n. 1404 e s.m.i.
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 PRG:

- 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 PRG 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.
Per ulteriori prescrizioni relative alla fasce di rispetto stradale, si fa inoltre riferimento all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e della Città Metropolitana ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Città Metropolitana, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

55.2. Fascia di rispetto ferroviaria

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 alla ferrovia ad alta capacità Torino – Milano, 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 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 PRG.
La realizzazione di specifiche barrire atte a contenere l'impatto acustico lungo le linee ferroviarie, non devono compromettere le normali condizioni di soleggiamento e di aero illuminazione degli immobili frontestanti le linee medesime.
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. 11.07.80 n. 753, ed in particolare, gli artt. 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), artt. 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.

55.3. Fasce di rispetto del sistema idrografico

<u>Fiume Po</u>
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.

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.

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 Art.54.
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.

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 Borgata Paradiso.

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.
In generale, 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.

55.4. Fasce di rispetto degli elettrodotti e inquinamento elettromagnetico

Il PRG riconosce la presenza di tracciati delle linee elettriche, aree e interrate, che determinano la sussistenza di vincoli e relative fasce di rispetto. L'ampiezza delle fasce riportata in cartografia è indicativa e, variando in funzione alla potenza transitante, viene puntualmente definita dall'ente erogante.
All'interno delle fasce non sono comunque consentiti interventi di nuova edificazione che comportino permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
Il Comune con DCC n. 31 del 31.03.2016 e s.m.i. ha approvato l'aggiornamento del Regolamento comunale sugli impianti radioelettrici per la tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici, documento di riferimento per l'installazione di detti impianti; successive modifiche al regolamento stesso sono il riferimento per la localizzazione degli impianti di cui al presente

articolo.

55.5. Fascia di rispetto del metanodotto

All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al DM 24.11.1984; tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nullaosta del gestore della linea

55.6. Fascia di rispetto dell'ossigenodotto

Il PRG riconosce il passaggio del tracciato dell'ossigenodotto e della relativa fascia di servitù e sicurezza di 3 mt per lato dall'asse della condotta. Qualsiasi intervento in prossimità dell'impianto è sottoposto ad autorizzazione da parte del gestore della rete.

55.7. Fascia di rispetto cimiteriale

Il PRG delimita l'area di rispetto all'impianto cimiteriale di 200 metri, con riferimento all'art. 27 della L.R. 56/77. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente gli interventi previsti all'articolo n. 27, punto 6quater della L.R. 56/77 e s.m.i. sopra richiamata ossia: la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.
All'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda.

55.8. Fascia di rispetto dei Pozzi di Captazione

La disciplina degli interventi nelle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano è contenuto nel Regolamento Regionale n.15/R del 11.12.2006 nelle more di quanto contenuto all'art 94 del DL 152/06 del 03.04.2006 "Norme in materia Ambientale", tenuto conto anche di quanto contenuto nella determinazione n°180 del 04.03.1998 della Regione Piemonte.

In prossimità di tali impianti si riconoscono aree di salvaguardia, distinte in zona di tutela assoluta e zona di rispetto, le quali hanno la finalità di tutelare e conservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee attraverso l'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo, nonché mediante il controllo e la gestione del territorio.

- Zona di tutela assoluta: porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio. Tale area è adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, salvo motivata deroga, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere. L'accesso alla zona di tutela assoluta è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle autorità di controllo.
- La zona di rispetto, i cui limiti sono individuati nella cartografia di PRG nelle tavole in scala 1:5000 è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è, di norma, distinta in:
    - zona di rispetto ristretta (fascia di rispetto più adiacente ai pozzi),
    - zona di rispetto allargata (fascia di rispetto più esterna ai pozzi).

Per la definizione dei vincoli e delle limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto si rimanda a quanto contenuto nel Regolamento Regionale n.15/R del 11.12.2006.

55.9. Fasce R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)

Nel territorio comunale si riconosce quale unico stabilimento a rischio di incidente rilevante la UniverGas Italia srl, sita nella zona nord in prossimità di Strada Cebrosa – SP3.
Inoltre si evidenzia che sul territorio comunale ricadono le fasce di rispetto della ditta ENI S.p.A. sita in Volpiano.

a) Limiti definiti dalle Vulnerabilità Ambientali:

Altissima Vulnerabilità Ambientale non è ammesso l'insediamento di nuovi stabilimenti "Seveso", e di stabilimenti "sottosoglia Seveso" appartenenti alle categorie c) e d) di cui all'articolo 19 della Variante "Seveso" al PTC della Città Metropolitana di Torino.
La modifica o la trasformazione delle attività Seveso deve seguire quanto stabilito dall'art. 14 e dall'allegato D del D. Lgs. 105/15 e dall'art. 15 della Variante Seveso al PTC. La modifica o la trasformazione delle attività sotto-soglia Seveso, appartenenti alle categorie c) e d) di cui all'articolo 19 della Variante Seveso, deve seguire quanto stabilito dagli articoli 10 e 15 della Variante stessa.
Rilevante Vulnerabilità Ambientale la modifica o la trasformazione delle attività Seveso o Sottosoglia Seveso è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, insieme alla richiesta dei titoli abilitativi di una relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che:

- attribuisca allo stabilimento la relativa categoria di pericolo connessa alla presenza di sostanze pericolose previste (cfr. cap. 8 delle Linee guida Variante Seveso del PTC), evidenziandone le tipologie di effetti per l'uomo o per l'ambiente e l'estensione attesa, anche con riferimento agli effetti differiti;
- documenti, sulla base degli strumenti vigenti e degli studi conoscitivi e di aggiornamento disponibili a quella data, che lo stabilimento non ricade nelle zone ad Altissima Vulnerabilità Ambientale né nelle situazioni di incompatibilità di cui all'art. 15.2 della Variante Seveso al PTC;
- metta in correlazione le categorie di pericolo con i fattori ambientali vulnerabili che caratterizzano l'area di interesse effettuando le verifiche previste al cap. 8.2.2 delle Linee Guida della variante Seveso al PTC;
- documenti l'adozione delle richieste misure della tabella 4 delle Linee Guida della variante Seveso al PTC ai fini del rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

b) Di seguito sono contenute le prescrizioni operative ammesse nelle aree interessate dalla presenza della fascia di osservazione, di esclusione e di danno:

Area di Osservazione
Oltre ai vincoli già indicati per l'intero territorio comunale, gli interventi finalizzati a servizi o attività produttive e commerciali di nuova edificazione o di modifica dell'esistente, che comportino un aumento significativo di carico antropico, dovranno dotarsi di:

- una duplice viabilità per l'accesso all'area dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni, ove possibile;
- un piano di emergenza interno atto a gestire in modo adeguato l'emergenza in caso di incidente rilevante nell'area.

Qualora, nell'ambito del PRG, fossero individuate aree di sviluppo destinate a servizi o attività commerciali, ricomprese nell' area di osservazione, il piano dovrà individuare i rispettivi vincoli ai della "Variante Seveso" al P.T.C.

Aree di esclusione UniverGas Italia srl
Oltre ai vincoli già indicati per l'intero territorio comunale e per l'area di osservazione, all'interno dell'area di esclusione valgono i vincoli qui oltre riportati:

1) evitare modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento significativo di carico antropico, tale da rientrare nelle categorie territoriali A e B di cui alla tabella 1 estratta dal D.M. 09.05.01;
2) dotare tutti i nuovi edifici di sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati le cui aperture verso l'esterno (inclusi eventuali canali o tubazioni di scolo, drenaggi, aerazione) siano collocate con una elevazione pari o inferiore a metri +5 rispetto alla minima quota del piano di campagna dello Stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante che definisce l'Area di Esclusione;
3) realizzare le nuove aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva Seveso o sottosoglia Seveso, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
4) nel caso di edifici ubicati su lotti confinanti con le aree di pertinenza di attività Seveso, occorre inoltre realizzare un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2.50 m; minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre, prese d'aria) sul lato affacciato verso all'attività a rischio, limitando le aperture a quelle strettamente necessarie per garantire gli

accessi, l'illuminazione e i ricambi d'aria che non siano praticabili su altre facciate dell'edificio; prevedere un accesso carraio sull'area confinante con l'attività a rischio per l'accesso di mezzi di soccorso; installare, lungo il confine con l'attività a rischio, idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m; predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;

5) l'insediamento di nuove aree produttive o di completamento è ammessa a condizione che sia garantita:
   - la realizzazione di doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
   - la realizzazione di un'adeguata viabilità di distribuzione interna all'area produttiva;
   - la realizzazione di servizi comuni per la gestione delle emergenze (rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.);
   - la predisposizione di un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuate prove periodiche di evacuazione.

Aree di esclusione ENI SpA e OLON SpA

Oltre ai vincoli già indicati per l'intero territorio comunale e per l'area di osservazione, all'interno dell'area di esclusione valgono i vincoli qui oltre riportati:

1) evitare modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento significativo di carico antropico, tale da rientrare nelle categorie territoriali A e B di cui alla tabella 1 estratta dal D.M. 09.05.01;
2) realizzare le nuove aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva Seveso o sottosoglia Seveso, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
3) nel caso di edifici ubicati su lotti confinanti con le aree di pertinenza di attività Seveso, occorre:
   a. dotare tutti i nuovi edifici di sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati le cui aperture verso l'esterno (inclusi eventuali canali o tubazioni di scolo, drenaggi, aerazione) siano collocate con una elevazione pari o inferiore a metri +5 rispetto alla minima quota del piano di campagna dello Stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante che definisce l'Area di Esclusione;
   b. realizzare un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2.50 m; minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre, prese d'aria) sul lato affacciato verso all'attività a rischio, limitando le aperture a quelle strettamente necessarie per garantire gli accessi;
4) l'illuminazione e i ricambi d'aria che non siano praticabili su altre facciate dell'edificio; prevedere un accesso carraio sull'area confinante con l'attività a rischio per l'accesso di mezzi di soccorso; installare, lungo il confine con l'attività a rischio, idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m; predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
   a. l'insediamento di nuove aree produttive o di completamento è ammessa a condizione che sia garantita;
   b. la realizzazione di doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
   c. la realizzazione di un'adeguata viabilità di distribuzione interna all'area produttiva la realizzazione di servizi comuni per la gestione delle emergenze (rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.);
   d. la predisposizione di un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuate prove periodiche di evacuazione.

Aree di danno UniverGas Italia srl

Le aree del territorio coinvolte dall'inviluppo delle aree di danno a Elevata Letalità per gli scenari incidentali individuati dal gestore della UniverGas Italia srl oltre a sottostare a tutti i vincoli indicati per l'intero territorio comunale, per le Aree di Osservazione ed Esclusione, dovranno essere vincolate come qui oltre indicato:

Sono ammesse le sole categorie D, E ed F:

CATEGORIA D

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m³/m²;
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con frequentazione al massimo mensile – ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.

CATEGORIA E

1. Aree con insediamenti industriali, artigianali, agricoli;
2. Zone abitate con densità reale di edificazione esistente inferiore a 0,5 m³/m².

CATEGORIA F

1. Area entro i confini dello stabilimento;
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

La disciplina relativa alle aree RIR è contenuta nel Elaborato Tecnico RIR, allegato alla presente variante. Si rimanda a tale documento per le specifiche in merito ai vincoli di utilizzazione delle aree interessate da eventuali ulteriori vincoli legati alle vulnerabilità ambientali e territoriali.

Per l'aggiornamento delle attività che potrebbero avere impatti territoriali e ambientali si rimanda alla consultazione del Piano di Protezione Civile.

55.10. Fasce di rispetto del P.I.S.

Il PRG riconosce una fascia di rispetto stradale esterna al perimetro di tale ambito atta a considerare l'opportuno distanziamento dall'impianto industriale.

55.11. Fasce di Rispetto Aeroportuali (ENAC A-C1/A-C2)

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.

Art.56 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 bonificare[2].

n	Sito	Codice	Matrice	Interventi	Attuazione
1	C.na Fornaci Froccione – Invaso bonifica del PIS	210	Suolo	Bonifica e ripristino ambientale	attivo
2	Ex distributore ESSO V. Leinì, 28	591	Sottosuolo	Verifica in corso	attivo
3	SBG Group - Ex Traservice SpA	616		-----	Iter concluso
5	ex Ferrero S.p.A.	722	Acque sotterranee + suolo	Bonifica e ripristino ambientale con misure di sicurezza – Messa in sicurezza operativa	attivo
6	Distributore ex Agip ora Total Fina - A4 To-Mi	1037	Sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale	attivo
	Incendio castrol bt	1129		Messa in sicurezza permanente	Iter concluso
7	PIRELLI S.p.A./Tiglio S.r.l. Area ex CEAT Cavi	1156		Bonifica e ripristino ambientale	attivo
8	CAV.To.Mi - CD01	1157	Acque sotterranee e superficiali + sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale con misure di sicurezza	Iter concluso
9	CAV.To.Mi - I02 Area IFAS	1192	Acque sotterranee + suolo e sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale	Iter concluso
10	CAV.To.Mi - I03 Area ex SIVA	1193	Acque sotterranee + sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale	Iter concluso
11	ex Paramatti Lo Smeraldo S.r.l.	1196	Suolo	Bonifica e ripristino ambientale	Iter concluso
12	ex Lucchini S.p.A.	1203	Sottosuolo	Verifica in corso	attivo
13	PV ESSO 2874	1233			Iter in corso
14	ex Siva LOCATEx SICME	1242	Acque sotterranee + suolo e sottosuolo	Messa in sicurezza permanente	attivo
15	Pirelli Tyre (ex CF Gomma)	1877	Acque sotterranee + suolo e sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale	attivo
16	Edileco	1336	Acque sotterranee	Verifica in corso	attivo
17	SATAP ST01 A4 TO-MI km 2,950	1360			Iter concluso
18	SATAP ST02 A4 TO-MI km 6,150	1361			Iter concluso
19	Pittarelli	1365			Iter concluso
20	Parco Po Cantababbio	1377	Acque sotterranee + suolo e sottosuolo	Messa in sicurezza permanente	attivo
21	IFAS Gruppo ex Pastore	1393	Acque sotterranee + suolo e sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale	Iter concluso
22	Huhtamaki	1836			Iter concluso
23	Pirelli Industrie Pneumatici via Brescia 8	1849	Acque sotterranee	Bonifica e ripristino ambientale	Iter concluso
	Distributore ESSO - Via Torino, 114	1870			Iter in corso
25	Ex verniciature Regis	2147	Suolo e sottosuolo	Bonifica e ripristino ambientale	attivo
	Campo pozzi	1238			Iter concluso

[2] Elenco aggiornato al 16.06.2022

Art.57 Usi civici

Il PRG, ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale e all'articolo 142, comma 1, lettera h della L 42/2004, in attuazione di quanto contenuto nella Legge 16 giugno 1927, n. 1766, seguita dal Regio Decreto del 26.021928 n. 332 "*Approvazione del regolamento per l'esecuzione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici nel regno",* riconosce e conferma l'esistenza di tale vincolo nel territorio comunale per gli immobili cartograficamente individuati e di seguito elencati:

- Fg. 27 - mappali nn. 93-633-697-1623,
- Fg. 30 - mappali nn. 868p-1476,
- Fg. 30 - mappale n. 328p,
- Fg. 30 - mappali nn. 287-1074;
- Fg. 46 - mappali nn. 24,
- Fg. 6 - mappale n. 8 parte.

Per tali aree si prevede il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio; qualunque attività dev'essere preceduta da specifica autorizzazione paesaggistica (art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.).

Inoltre, per gli immobili sopra citati, in considerazione del fatto che sono da considerarsi indivisibili, inusucapibili ed inalienabili e alcuni sono stati oggetto di possessi illegittimi, il Comune ha autorizzato la sdemanializzazione per la successi/va alienazione, previa conciliazione, per l'occupazione pregressa con titolo non valido o senza titolo.

Art.58 Discariche controllate, attività di cava, accumuli e depositi a cielo aperto

Il PRG individua in cartografia un'area, posta in via Milano 213/A in prossimità del confine comunale con Brandizzo, sulla quale è stato realizzato un impianto di interramento controllato monouso di 2° categoria tipo B collegato all'attività di un impianto per recupero e riciclaggio di veicoli per la produzione di rottame.

TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.59 Deroghe

Le modalità, le condizioni e le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici sono dettate dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
Il Permesso di Costruire è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. e delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
E' possibile derogare alla prescrizione del PRG unicamente per la realizzazione di impianti pubblici e/o di uso pubblico e/o di pubblico interesse, limitatamente alla distanza prescritta da confini e da cigli stradali, limitatamente alla osservanza delle fasce di rispetto, limitatamente alle altezze, al numero dei piani, alle tipologie edilizie, alla densità fondiaria eventualmente prescritti.
Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

Art.60 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 PRG, fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.
Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
Nell'eventuale contrasto tra l'apparato normativo, costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le Schede Normative d'Area, e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde, in ragione degli approfondimenti di dettaglio in esse contenute; all'interno dell'apparato normativo saranno prevalenti le prescrizioni contenute nelle Schede Normative d'Area rispetto alle ~~Schede Normative d'Area~~ **Norme Tecniche di Attuazione.**

Art.61 Nuove disposizioni di legge

Le presenti norme si intendono automaticamente adeguate a qualsiasi disposizione di Legge, Regionale o Nazionale o Direttiva CEE, che entri in vigore dopo la loro approvazione. Si potrà, in ogni caso, provvedere al loro adeguamento ed aggiornamento mediante apposita Deliberazione del Consiglio Comunale adottata ai sensi del comma 12°, dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.62 Attuazione di grandi infrastrutture

Per consentire la realizzazione della viabilità intercomunale Volpiano-Settimo-Brandizzo con recapito sulla SS11, 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.

Art.63 Compatibilità acustica

Il Comune di Settimo Torinese è dotato di Piano di Classificazione acustica approvato con DCC n. 53 del 26.05.2022.
Il PRG è accompagnato dagli elaborati di Verifica della compatibilità acustica, come dall'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art.64 Compatibilità Ambientale

L'attuazione di ogni intervento previsto dal PRGC è subordinato all'ottemperanza delle prescrizioni ed all'esecuzione delle opere mitigative e compensative previste all'interno del Rapporto Ambientale, formato ai sensi del D. Lgs 152/06 che è da considerarsi come parte integrante delle presenti norme.
In particolare le Schede Normative d'Area aree contengono tra le prescrizioni all'attuazione dell'intervento, anche i criteri per l'esecuzione di interventi di mitigazione/compensazione.

Inoltre, a seguito dell'analisi e delle valutazioni predisposte nel Rapporto ambientale si può affermare che non si rilevano impatti o fattori di rischio di rilevante entità, al contrario, la Variante, riducendo le superfici edificabili, migliora le condizioni ambientali del territorio.

Il Rapporto Ambientale, la sintesi non tecnica e il Piano di Monitoraggio sono parte integrante del presente PRG.