



CITTA' DI GRUGLIASCO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE GENERALE DI REVISIONE DEL P.R.G.C.

Approvata con D.C.C. n.24 del 26/4/2017 pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte n.22 dell'1/6/2017

Aggiornamento 18

DCC n. 73 del 22/12/2025

progettisti

Marco ANDREIS

Aldo BISI

Vincenzo DI LALLA

Laura GENTILI

responsabile del procedimento

Vincenzo DI LALLA

elaborato

1.02

NORME DI ATTUAZIONE

Introduzione

Le presenti norme di attuazione sono articolate in dodici capitoli (individuati da un numero ordinale); i primi dieci capitoli sono composti da articoli (individuati da un numero cardinale), divisi in commi (individuati da un numero cardinale), che possono essere divisi in punti (individuati da un numero cardinale), a loro volta suddivisibili in sottopunti (individuati da una lettera); l'undicesimo capitolo è composto da schede (individuate dalla sigla della zona o subzona urbanistica); l'ultimo capitolo individua gli addensamenti e le localizzazioni commerciali.

In Appendice sono riportati gli schemi planimetrici per l'individuazione dell'AREA DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO e delle aree interessate da attività RIR, nonché le Prescrizioni Operative di carattere idrogeologico e la tabella “INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITA' DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE”

INDICE

CAPITOLO PRIMO

OGGETTO E CONTENUTI

<i>articolo 1</i>	Oggetto
<i>articolo 2</i>	Contenuti
<i>articolo 3</i>	Elaborati della variante generale di PRG
<i>articolo 4</i>	Attuazione del PRG
<i>articolo 5</i>	Prevalenza normativa

CAPITOLO SECONDO

GLOSSARIO DEI TERMINI

<i>articolo 6</i>	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici
<i>articolo 7</i>	Allineamento della costruzione
<i>articolo 8</i>	Altezza utile lorda
<i>articolo 9</i>	Altezza utile netta
<i>articolo 10</i>	Area di intervento
<i>articolo 11</i>	Attrezzature tecnologiche di servizio
<i>articolo 12</i>	Cantina
<i>articolo 13</i>	Chiosco
<i>articolo 14</i>	Classi di destinazione d'uso
<i>articolo 15</i>	Confrontanza
<i>articolo 16</i>	Destinazioni d'uso
<i>articolo 17</i>	Fascia di rispetto stradale
<i>articolo 18</i>	Filo di fabbricazione
<i>articolo 19</i>	Confine stradale
<i>articolo 20</i>	Impianto tecnico
<i>articolo 21</i>	Indice di copertura verde
<i>articolo 22</i>	Indice di utilizzazione verde
<i>articolo 23</i>	Linea di gronda
<i>articolo 24</i>	Linea di spiccatto
<i>articolo 25</i>	Loggia
<i>articolo 26</i>	Numero dei piani della costruzione
<i>articolo 27</i>	Portico
<i>articolo 28</i>	Sottotetto
<i>articolo 29</i>	Soppalco
<i>articolo 30</i>	Tettoia
<i>articolo 31</i>	Terrazzo
<i>articolo 32</i>	Zona di concentrazione edificatoria

CAPITOLO TERZO

TIPI DI INTERVENTO

<i>articolo 33</i>	Manutenzione ordinaria
<i>articolo 34</i>	Manutenzione straordinaria
<i>articolo 35</i>	Restauro architettonico e risanamento conservativo
<i>articolo 36</i>	Ristrutturazione edilizia
<i>articolo 37</i>	Nuova edificazione
<i>articolo 38</i>	Ristrutturazione urbanistica

CAPITOLO QUARTO

NORME GENERALI

<i>articolo 39</i>	Aree concorrenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale
<i>articolo 40</i>	Aree concorrenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria
<i>articolo 41</i>	Determinazione della superficie utile massima edificabile
<i>articolo 42</i>	Disciplina delle destinazioni d'uso
<i>articolo 43</i>	Parametri edilizi ed urbanistici
<i>articolo 44</i>	Insedimenti commerciali
<i>articolo 45</i>	Individuazione delle zone di recupero e degli ambiti di riqualificazione
<i>articolo 46</i>	Calcolo delle superfici utili lorde esistenti
<i>articolo 47</i>	Attuazione delle Aree di intervento
<i>articolo 48</i>	Eliminazione delle barriere architettoniche

CAPITOLO QUINTO

NORME DI TUTELA

- articolo 49* **Immobili sottoposti a tutela**
- articolo 50* **Edifici sottoposti a salvaguardia**
- articolo 51* **Cascine sottoposte a salvaguardia**
- articolo 52* **Interventi su aree di pertinenza, e aree contigue, agli edifici e cascine sottoposti a salvaguardia**
- articolo 53* **Giardini privati sottoposti a salvaguardia**
- articolo 54* **Aree di potenziale interesse archeologico**
- articolo 55* **Percorsi ciclopeditoni**
- articolo 56* **Norme particolari per la tutela e lo sviluppo del verde**

CAPITOLO SESTO

FASCE E ZONE DI RISPETTO

- articolo 57* **Fascia di rispetto cimiteriale**
- articolo 58* **Aree di salvaguardia delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano**
- articolo 59* **Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e ambiti con condizioni di pericolosità geologica**
- articolo 60* **Fasce di rispetto e vincoli di varia natura**
- articolo 61* **Attività a rischio di incidente rilevante “RIR”**
- articolo 62* **Nuova Linea Torino Lione e corridoio infrastrutturale di Corso Marche**
- articolo 63* **Prescrizioni per la limitazione di consumo di suolo libero**

CAPITOLO SETTIMO

ALLINEAMENTI, ARRETRAMENTI E DISTANZE

- articolo 64* **Allineamenti obbligatori**
- articolo 65* **Arretramenti stradali minimi**
- articolo 66* **Distanze minime dal confine di proprietà**
- articolo 67* **Distanze minime tra le costruzioni**

CAPITOLO OTTAVO

SISTEMA INFRASTRUTTURALE DEI SERVIZI

- articolo 68* **Aree per la circolazione veicolare e pedonale**
- articolo 69* **Servizi sociali ed attrezzature di livello comunale e generale infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico**
- articolo 70* **Attrezzature tecnologiche di servizio a rete di interesse pubblico – Attrezzature ferroviarie**

CAPITOLO NONO

INTERVENTI PARTICOLARI

- articolo 71* **Interventi in aree agricole**
- articolo 72* **Deroghe ai parametri di zona e subzona urbanistica**
- articolo 73* **Piccoli ampliamenti**
- articolo 74* **Serre finalizzate al risparmio energetico**
- articolo 75* **Formazione di sottotetti abitabili**
- articolo 76* **Realizzazione dei soppalchi**
- articolo 77* **Realizzazione di verande**
- articolo 78* **Interventi di riqualificazione delle facciate**
- articolo 79* **Edifici con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni di Piano**
- articolo 80* **Attrezzature di servizio al trasporto**
- articolo 81* **Recinzioni**

CAPITOLO DECIMO

NORME PARTICOLARI E FINALI

- articolo 82* **Zone territoriali omogenee**
- articolo 83* **Piano di edilizia residenziale pubblica**
- articolo 84* **Permessi di Costruire già rilasciati**
- articolo 85* **Poteri di deroga**
- articolo 86* **Misure di compensazione**

CAPITOLO UNDICESIMO
ZONE E SUBZONE URBANISTICHE

CAPITOLO DODICESIMO
ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

APPENDICE:

CARTA AREA DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO

SCHEMA PLANIMETRICO RIR

TABELLA “INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITA' DI RIUSO
ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE”

PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPITOLO PRIMO OGGETTO E CONTENUTI

articolo 1

Oggetto

1. Le presenti Norme di attuazione, in prosieguo definite in breve Norme, unitamente agli allegati infrascritti, disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Grugliasco, in prosieguo designato in breve PRG, elaborato in variante generale al Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale 4-5410 del 3 marzo 2002.

articolo 2

Contenuti

1. Le presenti norme disciplinano:

- 1) i modi della salvaguardia, della tutela e del corretto uso del territorio;
- 2) le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nelle singole zone e subzone urbanistiche nonché nelle aree di intervento;
- 3) gli indici urbanistici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
- 4) le modalità di attuazione degli interventi;
- 5) i tipi d'intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione.

articolo 3

Elaborati della variante generale di PRG

1. La variante generale di PRG è costituita dai seguenti elaborati:

- 1.01 - Relazione Illustrativa
 - 1.02 - Norme di Attuazione
 - 1.03 - Album dei Progetti delle Aree di Intervento
 - 1.04 - Carta Intercomunale degli Strumenti Urbanistici – scala 1:10.000
 - 1.05 - Carta Normativa 5.000 - scala 1:5.000
 - 1.06.1 - Carta Normativa 2.000 - scala 1:2.000
 - 1.06.2 - Carta Normativa 2.000 - scala 1:2.000
 - 1.06.3 - Carta Normativa 2.000 - scala 1:2.000
 - 1.06.4 - Carta Normativa 2.000 - scala 1:2.000
 - 1.06.5 - Carta Normativa 2.000 - scala 1:2.000
 - 1.06.6 - Carta Normativa 2.000 - scala 1:2.000
 - 1.07 - Carta Normativa del Centro Storico - scala 1:1.000
 - 1.08 - Perimetrazione delle Aree Dense, Libere e di Transizione - scala 1:5.000
 - 1.09 - Carta delle Misure di Salvaguardia del PTC 2 – scala 1:10.000
 - 1.10 - Perimetrazione del Centro Abitato - - scala 1:5.000
 - 1.11 - Ambiti di Riqualificazione ai sensi dell'art. 45 c.4 delle Nda
- Piano di Monitoraggio
Dichiarazione di Sintesi
Verifica di Compatibilità Acustica
Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare rilevanza
Certificazione per i Comuni già adeguati al PAI secondo l'art.15 L.R. n. 3/2013
Relazione geologica – Capitolo 5 – Note alla carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico
Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico – scala 1:10.000

Fanno inoltre parte della variante gli elaborati specifici di adeguamento alla “Variante Seveso”:

- Elaborato tecnico RIR
- Elaborato tecnico RIR – Tavola I – Elementi e vulnerabilità territoriali
- Elaborato tecnico RIR – Tavola II - Elementi e vulnerabilità ambientali

2. Per quanto non oggetto di specifica modifica con la presente variante generale, si richiamano gli elaborati di studio facenti parte del PRGC approvato con D.G.R. N° 4-5410 del 4 marzo 2002 e sue successive varianti.

articolo 4

Attuazione del PRG

1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio previste dal PRG si attuano attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.
2. Il PRG disciplina le trasformazioni di cui al comma precedente, individuando se le stesse siano soggette ad atto autorizzativo edilizio o alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica ai sensi delle leggi vigenti.
3. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio sono soggetti alle Prescrizioni Operative di cui alla “Relazione geologica – Capitolo 5 – Note alla carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico, riportate in APPENDICE alle presenti Norme di Attuazione”.

articolo 5

Prevalenza normativa

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al presente PRG, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.
2. In caso di non corrispondenza tra le prescrizioni normative del PRG e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono quelli a scala di maggior dettaglio.
3. Sulle norme generali prevalgono, se in contrasto, le prescrizioni specifiche riportate nell'album dei progetti delle aree di intervento.

CAPITOLO SECONDO GLOSSARIO DEI TERMINI

articolo 6

Parametri ed indici edilizi ed urbanistici

1. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri ed indici, di seguito elencati, si deve fare riferimento a quanto contenuto al Titolo V del Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n° 52 del 16 giugno 2010 e s.m.i.:

- Altezza dei fronti della costruzione H_f
- Altezza della costruzione H
- Numero dei piani della costruzione N_p
- Distanza tra le costruzioni D , della costruzione dal confine D_c , della costruzione dal confine stradale D_s
- Rapporto di copertura R_c
- Indice di utilizzazione fondiaria U_f
- Indice di utilizzazione territoriale U_t
- Superficie coperta della costruzione S_c
- Superficie fondiaria S_f
- Superficie territoriale S_t
- Superficie utile lorda della costruzione S_{ul}
- Superficie utile netta della costruzione S_{un}

2. Ad integrazione dei parametri come sopra richiamati, occorre fare riferimento a quanto contenuto al successivo Art. 72 delle presenti norme.

articolo 7

Allineamento della costruzione

1. L'allineamento della costruzione è la linea lungo la quale sono disposte al suolo le costruzioni ed i manufatti in genere.

articolo 8

Altezza utile lorda

1. L'altezza utile lorda (H_l) di un piano qualsiasi della costruzione, è la media ponderata, misurata sulla verticale, tra intradosso del solaio di calpestio ed intradosso del solaio di copertura di quel piano.

2. L'altezza utile lorda, nel caso di locali con solaio di copertura inclinato, deve essere calcolata come rapporto tra il volume lordo e la superficie lorda del locale medesimo. Ai fini del calcolo del volume e della superficie non si deve tenere conto degli elementi strutturali eventualmente a vista quali pilastri, travi e puntoni. Nel caso di locali coperti da solai con travi ribassate o nervature, l'altezza utile lorda deve essere considerata all'intradosso della soletta vera e propria e non già delle travi o nervature.

articolo 9

Altezza utile netta

1. L'altezza utile netta (H_n) di un piano qualsiasi della costruzione, è la media ponderata, misurata sulla verticale, tra estradosso del solaio di calpestio e intradosso del solaio di copertura di quel piano.

2. L'altezza utile netta, nel caso di locali mansardati, deve essere calcolata come rapporto tra il volume utile di ciascun locale e la superficie utile del locale medesimo. Ai fini del calcolo del volume e della superficie non si deve tenere conto degli elementi strutturali eventualmente a vista quali pilastri, travi e puntoni.

3. Nel caso di locali coperti da solai con travi ribassate o nervature, l'altezza utile netta deve essere considerata all'intradosso della soletta vera e propria e non già delle travi o nervature.

articolo 10

Area di intervento

1. Le porzioni di territorio alle quali il PRG assegna trasformazioni non marginali dello stato dei luoghi, sono articolate in differenti Aree d'intervento; per esse il PRG detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche consentite e le relative caratteristiche dimensionali e tecniche.

articolo 11

Attrezzature tecnologiche di servizio

1 Le attrezzature tecnologiche di servizio hanno finalità proprie ed esclusive rivolte al soddisfacimento di esigenze tecniche specifiche: le torri-faro, le antenne per telecomunicazioni, i tralicci elettrici, le cabine di trasformazione elettrica, le cabine di decompressione del gas, gli impianti di sollevamento dei liquami, gli impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative e le altre attrezzature a questi assimilabili aventi funzione strettamente tecnica di servizio.

2 Sono da considerarsi quali attrezzature tecnologiche di servizio anche le cabine, di impianti in genere, legate al funzionamento del ciclo produttivo di aziende.

articolo 12

Cantina

1 Si definisce cantina, negli edifici destinati alla residenza, un ambiente di servizio, generalmente posto nel piano seminterrato, utilizzato come deposito di oggetti o alimenti, non riscaldato e con una illuminazione naturale inferiore ad un ottavo della superficie di pavimento.

2. I locali di sgombero o ripostigli, situati al piano interrato o seminterrato, sono considerati alla stregua delle cantine di cui al comma precedente.

articolo 13

Chiosco

1. Si definisce chiosco il manufatto con caratteristiche strutturali tali da renderlo facilmente amovibile, con funzione di servizio, commerciale o di pubblico esercizio.

articolo 14

Classi di destinazioni d'uso

1. Le classi di destinazione d'uso sono le seguenti:

- 1) Agricola (A);
- 3) Produttiva di tipo A (PA);
- 4) Produttiva di tipo B (PB);
- 5) Commerciale e Direzionale (CD);
- 6) Turistico e Ricettiva (TR);
- 7) Residenziale (RE);
- 8) Servizi di livello comunale per insediamenti residenziali (SR);
- 9) Attrezzature di livello comunale per insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP);
- 10) Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG);
- 11) Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP);
- 12) Attrezzature di servizio al trasporto (AT).

articolo 15

Confrontanza

1. La confrontanza di un edificio rispetto ad un altro corrisponde alla porzione di facciata dell'edificio preso in esame che si antepone alla facciata dell'altro edificio.

articolo 16

Destinazioni d'uso

1. Per ognuna delle classi di destinazione d'uso vengono elencate le relative destinazioni d'uso; in queste ultime devono considerarsi comprese, le funzioni che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento di quella specifica attività.

2. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Agricola (A) sono quelle indicate al successivo Art. 71.

3. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Produttiva di tipo A (PA) sono le seguenti:

1) laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco; tra le attività artigianali rientrano le attività di servizio alla persona (acconciatori, estetisti, tatuatori, centri benessere, tintolavanderie, etc...);

2) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;

3) attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche:

a) con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona;

b) che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva;

c) che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;

d) attività che non comportino pericolo di incidente rilevante, ovvero che non siano soggetti all'applicazione del DLGS 105/2015 e che non prevedano la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle "sostanze pericolose" definite dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, indicate nell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010;

4) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;

5) abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

4. Sono comunque escluse dalle zone urbanistiche a prevalente destinazione residenziale in cui è ammessa l'attività produttiva di tipo A (PA):

a) le industrie insalubri classificabili in Classe Prima, voce C, ai sensi del D.M. 5/9/1994,

b) le attività soggette ad autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi art. 269 del D.lgs. 152/2006 e smi,

fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del progetto preliminare del PRGC (28 aprile 2016), fino alla loro cessazione.

5. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Produttiva di tipo B (PB) sono le seguenti:

1) attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;

2) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;

3) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;

4) attività che comportino pericolo di incidente rilevante, ovvero che siano soggetti all'applicazione del DLGS 105/2015 o che prevedano la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle "sostanze pericolose" definite dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, indicate nell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010;

5) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);

6) laboratori di ricerca ;

7) terziario avanzato : comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;

8) attività laboratoriali;

9) abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

6. Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Commerciale e Direzionale (CD) sono le seguenti:

1) strutture di vendita al dettaglio; strutture di vendita all'ingrosso con superficie utile lorda minore di 500 m²; tra le attività di vendita al dettaglio rientrano le superfici destinate alla vendita di prodotti nell'ambito delle attività di servizio alla persona (acconciatori, estetisti, tatuatori, centri benessere, tintolavanderie, etc...);

2) sale giochi;

- 3) locali per il pubblico spettacolo;
- 4) strutture di vendita all'ingrosso;
- 5) studi professionali; uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- 6) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
- 7) sedi di associazioni varie; scuole private; sedi per attività culturali private; attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui ai punti 2 e 3;
- 8) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (CD).

La destinazione “struttura di vendita all’ingrosso” (CD4) ammette, limitatamente alle categorie merceologiche elencate all’art. 5 comma 6 della L.R. n. 28/99, la congiunta attività di commercio al dettaglio per una superficie di vendita non superiore a m² 250.

- 7.** Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Turistico e Ricettiva (TR) sono le seguenti:
 - 1) alberghi;
 - 2) residence;
 - 3) ostelli.
- 8.** Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Residenziale (RE) sono le seguenti:
 - 1) abitazioni mono e plurifamiliari;
 - 2) abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni.
- 9.** Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR) sono le seguenti:
 - 1) istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
 - 2) interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici; solo nella Z03b: servizi polifunzionali - “Città della Conciliazione” (spazio multifunzionale, centro famiglie, doposcuola, centro benessere, asilo nido, scuola materna, commercio e pubblici esercizi per max.450 mq.);
 - 3) verde e attrezzature sportive;
 - 4) parcheggi.
- 10.** Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP) sono le seguenti:
 - 1) verde ed attrezzature sportive;
 - 2) parcheggi;
 - 3) servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
 - 4) servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
 - 5) mense consortili e attrezzature varie.
- 11.** Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d'uso Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG) sono le seguenti:
 - 1) parco universitario;
 - 2) parco sportivo;
 - 3) parco ;
 - 4) attrezzature per l'istruzione superiore ;
 - 5) attrezzature collettive;
 - 6) attrezzature collettive private;
 - 7) parco sportivo privato.
- 12.** Le infrastrutture comprese nella classe di destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP) sono le seguenti:
 - 1) viabilità;
 - 4) cimitero;
 - 5) pozzi per l'approvvigionamento idrico;
 - 6) linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
 - 7) altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.
- 13.** Le destinazioni comprese nella classe di destinazione d'uso Attrezzature di servizio al trasporto (AT) sono le seguenti:
 - 1) impianti stradali di distribuzione del carburante;
 - 2) complessi di servizio al trasporto come definiti al successivo Art. 80;

14. Nelle aree di intervento ricadenti nelle zone e subzone urbanistiche a prevalente destinazione residenziale nelle quali contestualmente alla destinazione RE è consentita la destinazione d'uso CD1, è sempre ammesso l'artigianato di servizio alla residenza (parrucchiere, lavanderia, calzolaio, ecc..).

15. Nei lotti fondiari delle aree a prevalente destinazione produttiva è ammesso l'insediamento di asili nido. L'ammissibilità di tali strutture è subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale e con le norme vigenti in materia di inquinamento acustico.

16. L'attività di commercializzazione delle merci prodotte in loco, ai sensi del disposto del comma 3 – punto 3) e comma 4 punto 1), non deve necessariamente avvenire nell'ambito dello stesso lotto urbanistico nel quale avviene la produzione, bensì può collocarsi anche al di fuori dello stesso, tuttavia limitatamente a lotti circostanti, così da garantire una sostanziale ed effettiva connessione tra produzione e commercializzazione di quanto prodotto.

17. Sono da considerarsi tra loro compatibili e complementari:

con la classe di destinazione d'uso residenziale (RE) le seguenti classi:

- produttiva di tipo A (PA)
- commerciale direzionale (CD)
- turistico ricettiva (TR)

con la classe di destinazione d'uso produttiva di tipo A (PA) la seguente classe:

- commerciale direzionale (CD)

con la classe di destinazione d'uso produttiva di tipo B (PB) le seguenti classi:

- produttiva di tipo A (PA)
- commerciale direzionale (CD)

con la classe di destinazione d'uso commerciale direzionale (CD) la seguente classe:

- produttiva di tipo A (PA)
- turistico ricettiva (TR)

18. All'atto dell'insediamento di un'attività la cui classificazione ATECO ricada in quelle indicate nel paragrafo 9.1 dell'Elaborato Tecnico RIR, indipendentemente dal fatto che l'insediamento comporti opere edilizie e/o la necessità di titolo abilitativo edilizio o di altro genere, dovranno essere compilate le schede informative riportate nell'allegato 7 all'Elaborato Tecnico RIR e redatta, qualora richiesta dal Comune, specifica relazione tecnica di approfondimento della compatibilità territoriale e ambientale.

articolo 17

Fascia di rispetto stradale

1. La fascia di rispetto stradale è l'area compresa fra il filo stradale, o ciglio stradale e la linea di arretramento dallo stesso ciglio, come definita all'art. 65.

articolo 18

Filo di fabbricazione

1. Il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

articolo 19

Confine stradale

1. Il confine stradale è la linea di limite della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali, praticabili o non, alle predette sedi.

articolo 20

Impianto tecnico

1. L'impianto tecnico è il complesso di attrezzature poste a servizio di un edificio e che ne consentono l'uso: la centrale termica, la centrale di climatizzazione, l'ascensore, la sala macchine degli ascensori, altre attrezzature a

queste assimilabili aventi funzione strettamente tecnica di servizio all'edificio con esclusione quindi degli impianti tecnici a servizio dell'attività che in quell'edificio si svolge.

articolo 21

Indice di copertura verde

1. L'indice di copertura verde (Iv) esprime il rapporto tra la superficie coperta delle costruzione e la superficie permeabile destinata a verde privato.

articolo 22

Indice di utilizzazione verde

1. L'indice di utilizzazione verde (Uv) esprime il rapporto tra la superficie utile lorda della costruzione e la superficie permeabile destinata a verde privato.

articolo 23

Linea di gronda

1. La linea di gronda è la linea determinata dall'intersezione dell'intradosso della falda del tetto con il fronte dell'edificio.

2. Nel caso di copertura piana si intende convenzionalmente per falda il solaio di copertura.

3. Nel caso in cui la copertura non aggetti, si intende quale linea di gronda il punto d'intersezione dell'intradosso della copertura con il fronte dell'edificio.

articolo 24

Linea di spiccato

1. La linea di spiccato è data dall'intersezione dell'area sistemata con il singolo fronte della costruzione. I riporti, al fine della individuazione della linea di spiccato, non potranno avere una altezza superiore a m 1.00 e una pendenza maggiore di 0.25 m/m.

2. Nella determinazione della linea di spiccato, non si tiene conto di scale, rampe e spazi scoperti (ribassati rispetto alla quota del terreno circostante) di accesso ai locali interrati o seminterrati.

articolo 25

Loggia

1. Si definisce loggia uno spazio aperto da almeno un lato rientrante rispetto al filo di fabbricazione e non situato al piano terreno; non sono da considerarsi facenti parte della loggia eventuali spazi aggettanti connessi alla stessa.

articolo 26

Numero dei piani della costruzione

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili/usabili posti al di sopra della linea di spiccato; sono compresi i piani seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura sia posto al di sopra della linea di spiccato per più di m 1.00, rispetto ad uno qualunque dei fronti della costruzione.

articolo 27

Portico

1. Si definisce portico (piano porticato, pilotis) la porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale le strutture verticali che sorreggono il piano superiore, o la copertura, non superino il 40% della lunghezza del lato stesso.

articolo 28

Sottotetto

1. Si definisce sottotetto abitabile il vano posto immediatamente sotto la copertura con le caratteristiche dei vani abitabili.
2. I sottotetti esistenti dovranno avere le caratteristiche minime di cui alla LR 21/1998. I sottotetti di nuova costruzione dovranno rispettare le norme di legge vigenti in materia di locali abitabili.
3. Si definisce sottotetto tecnico, il vano posto immediatamente sotto la copertura nel quale:
 - 1) non è presente alcuna predisposizione o impianto elettrico (fatta eccezione per un massimo di due punti luce e di una presa di corrente), idrico, termico, telefonico o altro finalizzato alla successiva trasformazione ad uso abitativo del sottotetto stesso, fatta comunque eccezione per quelli legati al funzionamento degli impianti tecnici presenti (sala macchine ascensori, centrale termica e simili); l'altezza utile lorda (determinata come disposto dall'Art. 8) di tale sottotetto non deve essere superiore a m 1.70.
 - 2) non sono presenti tramezzature, finestrature nonché finiture e predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del sottotetto stesso.
 - 3) è consentita la suddivisione del sottotetto tecnico in porzioni corrispondenti alla scansione delle unità immobiliari del piano sottostante ed il collegamento delle medesime porzioni ed unità mediante scale fisse purché venga prevista una porta di separazione tra l'unità immobiliare ed il sottotetto.
 - 4) per l'accesso alla copertura, è consentita l'installazione di un passo d'uomo per ciascuna porzione del sottotetto.
 - 5) nel caso parti della copertura siano destinate a terrazzo, nelle porzioni di sottotetto tecnico (delimitato dalle falde) potranno essere realizzate scale (separate dal resto del sottotetto tecnico da tramezzature) il cui pianerottolo superiore di sbarco sia collocato nelle immediate vicinanze delle aperture per l'accesso ai terrazzi stessi. Le medesime scale potranno costituire il collegamento tra il sottotetto tecnico ed il piano sottostante così come previsto dal precedente comma 3.
4. E' consentito l'utilizzo del sottotetto tecnico, come definito al precedente comma, quale locale destinato a spazio di deposito.
5. Nel caso di rifacimento di tetti esistenti con sostituzione, totale o parziale, della grossa orditura e conseguente "smontaggio e rimontaggio" del tetto, senza che peraltro ne risultino alterate le quote di imposta e di colmo (fatta salva la dimostrata necessità di realizzazione di cordoli in relazione ad aspetti strutturali e antisismici) nonché le caratteristiche tipologiche dello stesso, ovvero le caratteristiche del/i locale/i sottotetto, lo stesso intervento può essere effettuato senza obbligo del rispetto dell'altezza utile lorda massima di m 1,70.

articolo 29

Soppalco

1. Si definisce soppalco una struttura praticabile, ricavata all'interno di un ambiente, che origina una ulteriore superficie connessa a quella sottostante.

articolo 30

Tettoia

1. Si definisce tettoia una costruzione o parte di una costruzione formata da una struttura di copertura, sovrastante uno spazio aperto, a prescindere dal fatto che la struttura stessa sia appoggiata o a sbalzo.

articolo 31

Terrazzo

1. Si definisce terrazzo una parte praticabile della copertura piana di un edificio o comunque qualsiasi spazio architettonico orizzontale, accessorio ad un edificio, coperto o scoperto, non collocato al piano terreno ed aperto su almeno due lati, e diverso dalla loggia.

articolo 32

Zona di concentrazione edificatoria

1. Le porzioni, individuate negli schemi progettuali delle aree di intervento, dove è prescritta la concentrazione della nuova edificazione sono definite zone di concentrazione edificatoria.

2. Le zone di concentrazione edificatoria non devono intendersi necessariamente corrispondenti alla proiezione a terra degli edifici rappresentati nella soluzione progettuale prevista per le singole aree di intervento; esse costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.

CAPITOLO TERZO TIPI DI INTERVENTO

articolo 33

Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria (Mo) riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono quindi fundamentalmente tesi a ripristinare il decoro e la funzionalità dell'edificio attraverso interventi, di norma, parziali; quanto sopra fermo restando il rispetto di disposizioni normative specifiche relative ad edifici sottoposti a salvaguardia ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i.

articolo 34

Manutenzione straordinaria

1. Interventi di manutenzione straordinaria (Ms) sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42. Quanto sopra fermo restando il rispetto di disposizioni normative specifiche relative ad edifici sottoposti a salvaguardia ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i.

articolo 35

Restauro architettonico e risanamento conservativo

1. Il restauro architettonico (Rr) e il risanamento conservativo (Rc), comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Quanto sopra fermo restando il rispetto di disposizioni normative specifiche relative ad edifici sottoposti a salvaguardia ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i.

2. Il restauro architettonico (Rr) è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico, ambientale o documentale; il restauro architettonico è volto, alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera. Tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego delle tecniche specifiche della conservazione architettonica, secondo i principi della disciplina del restauro; non è esclusa la possibilità di realizzare interventi di restauro utilizzando tecniche differenti da quelle del restauro storico e filologico.

3. Il risanamento conservativo (Rc) è finalizzato al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle che hanno originato l'edificio, purché congruenti con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio stesso.

articolo 36

Ristrutturazione edilizia

1. Interventi di ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono comunque assoggettati alle ulteriori prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo.

2. Gli edifici ricadenti nella Subzona Urbanistica Z05a (costituente il nucleo urbano originario) sono assoggettabili a ristrutturazione nel limite di quanto puntualmente dettagliato nella scheda della Subzona Urbanistica medesima.

3. Gli edifici ricadenti nelle aree di intervento contraddistinti con la lettera (R) possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione, senza tuttavia possibilità di demolizione. Per i medesimi edifici, nei casi in cui a seguito di perizia asseverata, sia dimostrata, in modo dettagliato, una fatiscenza strutturale tale da non consentire la messa in atto di alcuna tecnica conservativa sussiste comunque la possibilità di demolizione e ricostruzione degli stessi, con la medesima volumetria e sagoma ma senza traslazione planimetrica.

3bis. Gli edifici di cui ai successivi artt. 50 e 51, possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione, senza tuttavia possibilità di demolizione. Per i medesimi edifici, sussiste comunque la possibilità di demolizione e ricostruzione di parti degli stessi, con la medesima volumetria e sagoma ma senza traslazione planimetrica, nei soli casi in cui a seguito di perizia asseverata, sia dimostrata, in modo dettagliato, una fatiscenza strutturale tale da non consentire la messa in atto di alcuna tecnica conservativa. Tutti gli interventi (anche diversi dalla ristrutturazione) comportanti modifiche che interessino, in modo significativo, l'aspetto estetico degli edifici di cui agli articoli sopra citati, saranno sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

4. In tutta la Subzona Urbanistica Z05b (costituente la porzione di città immediatamente circostante il nucleo urbano originario, e corrispondente all'ex intorno rurale dell'antico borgo), e su edifici ricadenti nelle aree di intervento contraddistinti con la lettera (C), sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, come sopra definiti, fermo restando però che, nel caso si preveda la demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria, degli immobili principali esistenti, e con diverso posizionamento degli stessi sul lotto, dovrà essere preventivamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo.

5. Sono da considerarsi rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia anche tutti gli interventi necessari per l'adeguamento ai minimi di legge delle altezze interne dei piani, che non comportino tuttavia aggravio di vincoli rispetto ai lotti contigui.

6. La demolizione di limitate porzioni di superfici utili lorde esistenti e la loro ricostruzione, anche con diversa localizzazione nel lotto urbanistico, è consentita nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

7. Gli interventi di cui ai commi precedenti devono essere attuati, fermo restando il rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà e tra le costruzioni, nonché la garanzia della corretta funzionalità dell'asse viario nel caso di distanze dal filo stradale inferiori agli arretramenti stradali minimi.

8. Gli interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione e ricostruzione di immobili, sono consentiti anche se le superfici esistenti risultano superiori alle quantità massime realizzabili in applicazione dei parametri urbanistici delle zone e subzone urbanistiche.

articolo 37
Nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione (Ne) consistono negli “interventi di nuova costruzione” come definiti nel DPR 380/2001 e s.m.i., ovvero negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

articolo 38

Ristrutturazione urbanistica

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru) sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPITOLO QUARTO NORME GENERALI

articolo 39

Aree concorrenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale

1. Le aree concorrenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, corrispondono:
 - alla superficie territoriale (St) attinente l'intervento edificatorio nella disponibilità formale del proponente, tenendo conto che le aree destinate alla circolazione che concorrono all'applicazione dell'indice di cui sopra, sono quelle della viabilità strettamente funzionale all'intervento;
 - alla superficie territoriale (St) di aree destinate a servizi e attrezzature ed infrastrutture pubbliche e a viabilità ancora da realizzare, non ancora di proprietà pubblica.
2. Le aree destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture pubbliche, utilizzate per l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, dovranno essere cedute gratuitamente dal proponente al Comune con atto pubblico, libere da persone e da cose, fatta salva l'accettazione del Comune dei beni presenti nell'area. Tali aree possono essere reperite in zone e subzone urbanistiche, diverse da quella in cui viene realizzato l'intervento edificatorio, su tutto il territorio comunale. La capacità edificatoria delle aree incluse nel P.E.E.P. non può essere trasferita all'esterno dello stesso piano esecutivo.
3. L'indice di utilizzazione territoriale da applicare è quello delle zone o subzone urbanistiche all'interno delle quali ricadono le diverse aree prese in esame.
4. Sono fatte salve le capacità edificatorie residue derivanti da interventi già realizzati e normate da specifico atto convenzionale stipulato tra Comune e privati, nonché quelle trasferibili a seguito di specifiche previsioni di Piano Regolatore.
5. Sono inoltre fatte salve le capacità edificatorie – anche derivanti da demolizione di superfetazioni e fabbricati accessori – non utilizzate in loco:
 - nell'ambito di interventi di recupero e riqualificazione ai sensi del successivo Art. 45 secondo quanto normato da specifico atto convenzionale;
 - nell'ambito di progetti di recupero di immobili sottoposti a salvaguardia ai sensi dell'art.24 della L.R. previo parere favorevole, sul progetto, della Commissione Locale per il Paesaggio.

articolo 40

Aree concorrenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria

1. Le aree concorrenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, sono le aree fondiarie nella piena disponibilità del proponente. I lotti che costituiscono le aree fondiarie devono essere fra loro contigui o separati solo da strade private, percorsi ciclopedonali, bealere e comunque essere fra loro collegati.
2. L'indice di utilizzazione fondiaria da applicare è quello della zona o subzona urbanistica all'interno della quale si localizza l'intervento.

articolo 41

Determinazione della superficie utile massima edificabile

1. Fatto salvo quanto previsto per le aree di intervento e per la zona urbanistica Z05, (per cui si applicano le norme contenute nelle schede specifiche) gli interventi di nuova edificazione (Ne), devono rispettare le superfici utili lorde edificabili (Sul) calcolate come segue:
 - la Sul edificabile per ogni intervento edilizio viene calcolata moltiplicando l'indice di utilizzazione territoriale per l'area territoriale attinente l'intervento edificatorio determinata come previsto dall'art. 39; la quantità così determinata può essere incrementata in applicazione dei commi 4 e 5 del precedente art. 39.
 - la Sul edificabile, sul lotto di intervento, oltre alla quantità determinata come al punto precedente, può essere incrementata secondo quanto previsto ai commi 4 e 5 dell'Art. 39 delle presenti norme, nonché nel caso di trasferimento di capacità edificatoria derivante da aree a servizi e attrezzature ed infrastrutture pubbliche e a viabilità ancora da realizzare, e non ancora di proprietà pubblica, esterne alla superficie territoriale attinente l'intervento edificatorio.
 - In ogni caso, la Sul edificabile sul lotto di intervento non può mai eccedere la quantità massima risultante dalla moltiplicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria per la superficie fondiaria, del lotto stesso, determinata come previsto dall'art. 40.

articolo 42

Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Il PRG individua le destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse per ogni zona e subzona urbanistica, nonché per le Aree di intervento. Quando non esplicitamente indicato si intende che quelle elencate sono le destinazioni d'uso principali ammesse. Quando la classe di destinazione d'uso è seguita da alcuni numeri, questi indicano le destinazioni d'uso ammesse all'interno di quella classe; se è indicata solo la sigla della classe di destinazione d'uso senza ulteriori precisazioni, si intende che tutte le destinazioni comprese in quella classe sono ammesse.
2. Le destinazioni d'uso principali sono quelle che devono interessare più del 60% della superficie utile lorda di progetto. Le destinazioni d'uso secondarie sono quelle che devono interessare meno del 40% della superficie utile lorda di progetto.
3. Le destinazioni d'uso esistenti sono modificabili, solo se le nuove destinazioni d'uso sono conformi a quelle previste dal PRG per quella zona o subzona urbanistica o area di intervento, ciò a prescindere dal fatto che per alcuni mutamenti di destinazione d'uso non sia necessario alcun atto autorizzativo comunale.
4. I mutamenti di destinazioni d'uso possono essere funzionali, se realizzati in assenza di opere edilizie, o strutturali se realizzati in presenza di opere edilizie; in questo secondo caso, quando le opere edilizie assumono rilevante importanza, l'intervento sarà definito, a seconda del caso, restauro architettonico e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.
5. Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso, fatti salvi quelli previsti dall'art.48 della LR 56/1977 e fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 43, dovranno essere rispettati i parametri edilizi per le nuove destinazioni urbanistiche previste.

articolo 43

Parametri edilizi ed urbanistici

1. I parametri edilizi ed urbanistici sono riportati nelle schede delle diverse zone, subzone urbanistiche o aree di intervento. I parcheggi privati richiesti sono comprensivi delle quantità prescritte dalla legge 122/89.
2. Negli interventi relativi alle classi di destinazione d'uso CD1 (limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio), CD2, CD3, CD5, CD6 e CD7 e, per le Sul destinate alla vendita al dettaglio nell'ambito delle destinazioni d'uso PA, PB e CD4, nonché per la destinazione d'uso TR, oltre al parcheggio privato, dovranno essere reperite aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 100% della Sul.
3. Negli interventi edilizi nel centro storico, negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento ex art.13 L. R. 56/77, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, di cui al precedente comma, è stabilita nella misura dell'80% della Sul e potrà essere utilmente reperita, oltre che a raso, in apposite attrezzature multipiano, negli edifici e loro coperture nonché nel sottosuolo.
4. Nel caso di realizzazione di pubblici esercizi CD6, dovrà essere soddisfatta la verifica del fabbisogno di parcheggi e standard previsto dalle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 85-13268 dell'8/2/2010 e s.m.i.).
5. Fermo restando il rispetto dei parametri di cui ai commi 1, 2 e 3, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq 400 deve essere anche verificato il rispetto degli standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico e privato determinati in applicazione dell'art.25 degli "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31.03.1998", approvati con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., come da ultimo modificati con DCR n. 191-43016 del 20/11/2012. Nel caso di interventi nel centro storico la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura dell'80% dello standard anzidetto. Per quanto riguarda le sale giochi dovrà essere rispettato lo standard a parcheggi privati previsto dallo specifico regolamento comunale.
6. Per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 6 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17 della citata DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A1), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A3), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 3 art. 25 (della stessa DCR n. 191-43016 del 20/11/2012) o dal precedente comma 5 (è in ogni caso fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977).
7. Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione nei seguenti casi:

- Strutture di vendita al dettaglio con superficie utile lorda fino a mq 250, da localizzarsi in edifici esistenti al 22.07. 1998;
 - pubblici esercizi CD6, nei limiti previsti dall'Art. 8 della Deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010 n° 85-13268 e s.m.i.;
 - sale giochi CD2, locali per il pubblico spettacolo CD3, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie) CD5, sede di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero CD7, con superficie utile lorda fino a mq 250 di Sul, da localizzarsi in edifici esistenti al 22.07.1998.
- 8.** Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo nel merito di strutture di vendita al dettaglio si rimanda ai "Criteri di programmazione commerciale comunale per l'insediamento al dettaglio in sede fissa" di cui alla DCC n. 56 del 13/11/2019 e alla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.
- 9.** Negli interventi su edifici esistenti, ivi inclusi gli ampliamenti, non sussiste la necessità assoluta di soddisfacimento dello standard a verde privato, fermo restando la conservazione della superficie a verde eventualmente già esistente e l'obbligo della sua implementazione in tutti i casi in cui questo sia possibile.
- 10.** Negli interventi su edifici esistenti, ivi inclusi gli ampliamenti, fermo restando la conservazione della superficie a parcheggio privato, ovvero pubblico o di uso pubblico, eventualmente già esistente nonché il rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti, sussiste l'obbligo della sua implementazione nella misura prevista dagli standards edilizi contenuti nelle schede delle zone e subzone urbanistiche, o da specifiche normative regionali o nazionali, limitatamente alle superfici in ampliamento.
- 11.** In tutti i casi di interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per gli immobili a destinazione produttiva PA e PB come definite all'art. 16 delle presenti norme, deve essere garantita – limitatamente agli stalli - la permeabilità di tutte le superfici a parcheggio eventualmente realizzate su terrapieno, attraverso l'utilizzo di finiture idonee (autobloccanti forati e inerbiti, grigliati inerbiti o inghiaiaati ecc.); tali superfici non contribuiscono al soddisfacimento dello standard a verde privato richiesto secondo i parametri di zona o subzona urbanistica.
- 12.** L'entrata in vigore di nuove, specifiche, normative sovracomunali comporterà la prevalenza delle stesse rispetto al contenuto del presente articolo.

articolo 44

Insediamenti commerciali

- 1.** L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio è consentito nel rispetto degli indirizzi di cui alla L.R. 28 del 12 novembre 1999, della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m.i. attuativa del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114 e dei criteri comunali di programmazione commerciale come da ultimo modificati con DCC n. 56 del 13/11/2019.
- 2.** In coerenza con i criteri comunali di programmazione commerciale come da ultimo modificati con DCC n. 56 del 13/11/2019, il Piano individua con simbologia nella carta normativa e in modo puntuale nelle presenti N.T.A. (al capitolo dodicesimo) gli "Addensamenti commerciali" e le "Localizzazioni commerciali" di cui agli artt. 13 e 14 degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m.i. Ulteriori localizzazioni urbane non addensate (L1) possono essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle Autorizzazioni di cui all'art. 15 degli indirizzi approvati con Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m.i.
- 3.** L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita al dettaglio (superficie di vendita maggiore rispettivamente a 250 mq ed a 2500 mq) come definite all'art. 5 degli indirizzi di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 e s.m.i. è consentito esclusivamente negli Addensamenti e Localizzazioni individuati al comma 2 nel rispetto:
- della tabella di compatibilità di cui all'art. 17 della stessa D.C.R.
 - dei parametri edilizi ed urbanistici di Piano
 - delle norme per la localizzazione di impianti commerciali di cui all'art. 26 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
- 4.** L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 250 (esercizi di vicinato), è consentito nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, in tutte le zone urbanistiche, subzone urbanistiche ed aree di intervento in cui è ammessa la destinazione CD1.
- 5.** Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
- 6.** Ai sensi dell'art. 26 comma 3 bis della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità,

quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (A5) e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L2), mentre negli addensamenti commerciali A1, A2, A3, A4 e nelle localizzazioni L1 la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

7. L'entrata in vigore di nuove, specifiche, normative sovracomunali comporterà la prevalenza delle stesse rispetto al contenuto del presente articolo.

8. Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo nel merito di strutture di vendita al dettaglio si rimanda ai "Criteri di programmazione commerciale comunale per l'insediamento al dettaglio in sede fissa" di cui alla DCC n. 56 del 13/11/2019 e alla DCR n. 191-43016 del 20/11/2012.

articolo 45

Individuazione delle zone di recupero e degli ambiti di riqualificazione

1. Le zone di recupero sono le aree o gli edifici, individuati dallo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art.27 della legge n.457 del 05.08.1978 ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio.

2. Le zone di recupero individuate dal PRG sono: la zona urbanistica Z05 e le aree di intervento;

3. All'interno delle zone di recupero la Pubblica Amministrazione potrà perimetrare, con proprio atto deliberativo, comparti edificatori la cui attuazione è soggetta alla preventiva e obbligatoria formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica.

4. Il piano Regolatore, nell'elaborato "1.11 - Ambiti di Riqualificazione" individua gli ambiti urbani che necessitano di riqualificazione, sui quali i privati possono inoltrare proposte di intervento, in applicazione di disposizioni incentivanti di derivazione normativa sovracomunale (L.R. 20/2009 e s.m.i. e Legge 106/2011), che dovranno essere oggetto di valutazione da parte del Comune. Gli ambiti di cui al presente comma, possono essere integrati a seguito di proposte di privati da recepirsi da parte del Comune.

articolo 46

Calcolo delle superfici utili lorde esistenti

1. Al fine della determinazione delle superfici utili lorde esistenti, devono essere applicati i criteri di cui alla definizione contenuta nel vigente Regolamento Edilizio, nonché con le specificazioni di cui all'Art. 72 delle presenti norme tecniche di attuazione, indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli immobili.

1bis - Limitatamente agli edifici residenziali che risultino ultimati alla data del 26 aprile 2017, i vani scala comuni a più unità immobiliari sono computati nell'ambito delle superfici utili lorde esistenti, qualora i fabbricati o parte di essi siano sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione (anche parziale). Le scale interne alle unità immobiliari costituiscono sempre e in ogni caso superficie utile lorda.

1ter Limitatamente agli edifici che risultino ultimati alla data del 26 aprile 2017, gli spazi destinati a parcheggio compresi nel corpo principale, o ad esso esterni, sono computati nell'ambito delle superfici utili lorde esistenti, qualora i fabbricati o parte di essi siano sottoposti ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione (anche parziale). La trasformazione degli spazi a parcheggio ad altro uso non dovrà comportare la riduzione della capacità di parcheggio privato esistente, pertanto dovranno essere reperite, nel lotto di pertinenza, adeguate aree destinate alla sosta veicolare in misura pari a quella preesistente nel caso questa risulti inferiore allo standard previsto dal P.R.G.C. vigente al momento dell'intervento; qualora la capacità di parcheggio esistente risulti superiore a quella minima prevista dal P.R.G.C. vigente al momento dell'intervento, la stessa potrà, eventualmente, essere ridotta senza tuttavia scendere al di sotto del suddetto standard. Fanno eccezione, rispetto a quanto previsto nel presente comma, le autorimesse realizzate in vigore del P.R.G.C. approvato con D.G.R. N°74/27316 del 02.08.1983 e s.m.i., in applicazione dell'Art. 5.2.0. Tutti gli interventi di cui sopra potranno trovare realizzazione solo ed esclusivamente nel totale rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2. Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici nei casi espressamente individuati negli isolati della subzona Z05a e demolizione e ricostruzione di manufatti estranei all'impianto originario non sono computabili le superfici utile lorde esistenti dei manufatti aventi altezza utile netta inferiore a m 2,00.

3. Negli interventi di recupero per destinazioni conformi alle norme di PRG di fabbricati a destinazione rurale o residenziale esistenti al 03.02.82 (quali tettoie, fienili, stalle, etc.) è consentito, qualora i fabbricati abbiano un'altezza utile netta non inferiore a m 5.10, il recupero della superficie utile lorda teoricamente inseribile nell'involucro del fabbricato esistente attraverso la realizzazione di piani intermedi.

Attuazione delle Aree di intervento

1. Le Aree di cui al presente articolo sono individuate nella carta normativa da una sigla numerica che rimanda alla corrispondente scheda dell'album dei progetti.
2. La scheda di cui al comma precedente è formata da elementi prescrittivi ed elementi non prescrittivi come di seguito precisato:
 - 1) elementi prescrittivi:
 - a) indice di utilizzazione territoriale, ove previsto;
 - b) destinazioni d'uso principali e secondarie ammesse;
 - c) superficie totale minima di aree per viabilità e servizi;
 - d) superficie utile lorda massima edificabile;
 - e) altezza massima della costruzione;
 - f) superfici minime per parcheggi privati e verde privato;
 - g) modalità di intervento;
 - h) caratteristiche dell'intervento;
 - i) obiettivi;
 - l) prescrizioni
 - n) prescrizioni di progetto in planimetria;
 - o) aree di concentrazione volumetrica;
 - 2) elementi non prescrittivi:
 - a) superficie territoriale;
 - b) superficie fondiaria e Sul in demolizione;
 - c) indicazioni;
 - d) indicazioni di progetto in planimetria e schema di sezione.
3. Nella fase attuativa delle Aree di intervento gli edifici esistenti sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
 - 1) edifici confermati: questi edifici possono essere conservati o demoliti; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro architettonico e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con i limiti di cui all'Art. 36. La superficie utile lorda di tali edifici è da considerarsi in aggiunta a quella massima edificabile indicata nella scheda dell'Area di intervento salvo, eventuale, diversa specificazione contenuta nella scheda stessa.
 - 2) edifici da recuperare: questi edifici devono essere obbligatoriamente conservati; sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro architettonico e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione, senza tuttavia possibilità di demolizione, fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'Art. 36 delle presenti norme; nei casi in cui, a seguito di perizia asseverata, sia dimostrata una irreparabile fatiscenza strutturale degli edifici, sussiste la possibilità di ricostruzione degli stessi, con la medesima volumetria e sagoma, con analoghe caratteristiche architettoniche, e senza traslazione planimetrica.
 - 3) edifici da demolire: questi edifici devono essere obbligatoriamente demoliti. La superficie utile lorda di tali edifici non è in aggiunta a quella massima edificabile indicata nelle schede delle Aree di intervento.
4. Le Aree di intervento possono essere attuate per lotti a condizione che l'intervento realizzato sia organico e coerente con il sistema delle urbanizzazioni esistenti e previste e che ciò non precluda, in qualche modo, l'attuazione dei lotti rimanenti. Nell'ambito di ciascun lotto, può essere prevista l'attuazione di parti dello stesso, in tempi diversi, nel caso di preventiva stipula di convenzione, che dovrà comunque riguardare l'intero lotto.
5. Nelle more di attuazione delle Aree di intervento, su tutti i manufatti presenti nell'area, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, fermo restando la loro compatibilità con le previsioni contenute nelle schede delle zone e subzone urbanistiche nonché di quanto previsto dagli articoli 43 e 44, in caso di destinazioni d'uso commerciali e/o direzionali e turistico-ricettive; sono inoltre ammessi gli interventi di cui al precedente comma 3, punti 1 e 2, nonché la sistemazione delle aree esterne e la realizzazione di parcheggi interrati e attrezzature tecnologiche di servizio purché non sia compromessa la successiva realizzazione degli interventi previsti.
6. Qualora alcuni parametri, edilizi od urbanistici, non siano espressamente previsti nelle schede, dovranno essere applicati quelli della zona o subzona urbanistica nella quale l'area di intervento è localizzata.
7. Le previsioni progettuali per le singole aree di intervento potranno essere modificate, ferme restando la quantità minima totale di aree a viabilità e servizi, l'indice di utilizzazione territoriale, la destinazione d'uso principale e secondaria, la superficie utile lorda massima edificabile e la quantità minima a parcheggio privato, a condizione che

sia preventivamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo, riguardante l'intera area, di iniziativa privata o pubblica.

8. Gli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma 7, potranno prevedere la realizzazione per parti degli interventi previsti a condizione che:

- 1) la porzione sia significativa rispetto a tutta l'area d'intervento;
- 2) i terreni interessati dall'intervento siano contigui;
- 3) l'episodio urbano progettato sia organico e coerente con il sistema delle urbanizzazioni esistenti.

9 La capacità edificatoria territoriale delle aree di intervento non può essere trasferita all'esterno delle aree stesse, salvo diverse specifiche indicazioni contenute nelle schede delle aree di intervento. Nelle aree di intervento, qualora la capacità edificatoria territoriale dell'area medesima non esaurisca quella massima edificabile, potranno essere utilizzate aree territoriali esterne secondo le disposizioni generali di Piano Regolatore.

10 I limiti delle aree di intervento, dei lotti e delle aree di concentrazione volumetrica possono subire lievi variazioni conseguenti alla situazione oggettiva verificata in fase di rilievo.

articolo 48

Eliminazione delle barriere architettoniche

1. I progetti relativi ad interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia dovranno essere redatti nel rispetto delle norme relative al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico si fa riferimento alle normative specifiche.

CAPITOLO QUINTO NORME DI TUTELA

articolo 49

Immobili sottoposti a tutela

1. Gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 42 del 22.01.04 (già D. Lgs. 490 del 29.10.99, già legge 1089 del 01.06.1939), sono indicati graficamente nella carta normativa di piano con una sigla formata dalla lettera "T" seguita da un numero progressivo e sono: Torre civica (T01); Chiesa di San Cassiano (T02); Villa Claretta e parco annesso (T03); Villa del Maggiordomo e parco annesso (T04), Complesso della Villa Gay di Quarti (T05) Cappella di San Vito (T06); Cappella di San Giacomo (T07); Cappella di San Rocco (T08); edificio ex Macello e Peso Pubblico (T09); Villa Audifredi (T10); Parco "Marcellino Champagnat" (T11); Magazzino Operai e Sede Associazioni (T12); Biblioteca Civica (T13); Ex cucina mensa (T14); Complesso Ex Ospedale Psichiatrico (T15); Chiesa della Madonna della Medaglia Miracolosa (T17), ex Cascina Armano (T18).

2. Negli immobili di cui al precedente comma 1, previo parere favorevole della Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro architettonico e risanamento conservativo, e di ristrutturazione esclusa la demolizione e ricostruzione. Per l'immobile ex Cascina Armano (T18) si fa riferimento alle specificazioni contenute nella scheda normativa dell'area di intervento n. 56 "Armano" (elaborato di PRG 1.03 *Album dei progetti delle aree di intervento*).

articolo 50

Edifici sottoposti a salvaguardia

1. Gli edifici di interesse ambientale o architettonico sottoposti a salvaguardia ai sensi del comma 1, punto 2, articolo 24 della LR n.56 del 05.12.1977 sono indicati graficamente nella carta normativa di piano con una sigla formata dalla lettera "E" seguita da un numero progressivo e sono: Fabbrichetta (E01); Viale Gramsci (E02); Casa San Giuseppe (E06); Casa Brocchi (E07); Villa Boriglione (E09); Chalet Le Serre (E10); La Nave (E11); Palazzo Comunale (E12); ex Cascina Audifredi (E13); Palazzo Borgis (E14); Piccolo teatro "Perempruner" e Corpo Centrale Complesso ex-Maristi (E15); ex Filatoio via Cotta (E16); Casa di Maria piazza Don Cocco (E17); Revelli di Beaumont (E18); Complesso Fratelli Scuole Cristiane (E19); Casa Lanfranchi (E20); ex Cascina zona Molino (E21); Via Molino (E22); ex Battitoio della canapa (E23); ex Cascina Quaglia (E30, E31); Cappella Annunziata (E32); Galleria del Vento (E34); Suore Missionarie della Consolata (E35); ex Cascina Barocchio (E36); Il Palazzo (E37); Villanis (E38); Chiesa dello Spirito Santo (E39); ex Cascina Maggiordomo (E40); Cappella Mandina (E41); Cappella Santa Croce (E42); Casa Avvocati (E43).

2. Gli edifici di cui al precedente comma 1, previo parere della competente Commissione Locale per il Paesaggio, sono soggetti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto.
3. Nel caso in cui il Piano Regolatore consenta la realizzazione di incrementi di superficie utile lorda (Sul), il progetto dovrà tenere conto del contesto ambientale nel quale si inserisce, e sarà comunque assoggettato al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, anche nei casi in cui la nuova superficie sia collocata in un immobile a sé stante.
4. Gli edifici di cui ai commi precedenti, inclusi in Aree di intervento, sono normati con prescrizioni specifiche riportate nelle schede corrispondenti.
5. Interventi diversi, da quelli di cui al precedente comma 2, possono essere posti in atto al fine di consentire l'attuazione di progetti di interesse sovracomunale.

articolo 51

Cascine sottoposte a salvaguardia

1. Le cascine cui si riconosce valore di testimonianza storico-architettonica e della cultura materiale locale, sottoposte a salvaguardia ai sensi del comma 1, punto 2, articolo 24 della LR n.56 del 05.12.1977 sono indicati graficamente nella carta normativa di piano con una sigla formata dalla lettera "C" seguita da un numero progressivo.
2. Le cascine di cui al comma precedente sono le seguenti: Cascina Trotti (C01); Cascina del Duc (C02); Cascina della Mandina (C03); Cascina Astrua (C04); Cascina Astrua vecchia (C05); Cascina Marchetti Santi (C06).
3. Nelle cascine C01, C02, C03, C05 le destinazioni d'uso principali ammesse sono quelle di cui al successivo Art. 71. I tipi di intervento consentiti sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro architettonico e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione, sempre nel rispetto della configurazione volumetrica e dell'impianto tipologico originario nonché degli elementi di interesse storico ed architettonico e degli spazi esterni.
4. L'inserimento nelle cascine di cui ai commi precedenti di destinazioni d'uso diverse da quella agricola, compresa l'attività agrituristica ed eventualmente la funzione ricettiva a questa connessa, è condizionato alla progettazione ed esecuzione, degli interventi necessari, volte a garantire una qualità architettonica ed ambientale, informata da una interpretazione dei caratteri del luogo che determini la scelta di un linguaggio costruttivo coerente con gli stessi.
5. Gli edifici di cui ai commi precedenti inclusi in Aree di intervento, sono normati con prescrizioni specifiche riportate nelle schede corrispondenti.
6. Le cascine di cui al precedente comma 1, previo parere della competente Commissione Locale per il Paesaggio, sono soggetti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto; resta comunque fatto salvo quanto disposto dal comma 3bis dell'Art. 36.

Articolo 52

Interventi su aree di pertinenza, e aree contigue, agli edifici e cascine sottoposti a salvaguardia

1. Nel caso in cui il Piano Regolatore consenta la realizzazione di incrementi di superficie utile lorda (Sul) nelle aree di pertinenza degli edifici e/o cascine sottoposti a salvaguardia, come individuati ai precedenti articoli 50 e 51, il progetto dovrà tenere conto del contesto ambientale nel quale si inserisce e sarà, comunque, assoggettato al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, anche nei casi in cui la nuova superficie sia collocata in un immobile a sé stante.
2. Gli interventi di ristrutturazione, o di nuova costruzione, di fabbricati posti su aree contigue ai lotti di pertinenza degli edifici e/o cascine sottoposti a salvaguardia, potranno essere assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio, in funzione della loro consistenza e caratteristiche.

articolo 53

Giardini privati sottoposti a salvaguardia

1. I giardini privati cui si riconosce un significativo valore ambientale, sottoposti a salvaguardia ai sensi del comma 1, punto 2, articolo 24 della LR n.56 del 05.12.1977, sono indicati graficamente nella carta normativa di piano con una sigla formata dalla lettera "G" seguita da un numero progressivo e sono: Viale Gramsci n. 103 (G01); Viale Gramsci n. 61 (G02); Viale Gramsci n. 43 (G03); Palazzo (G04); Ceresole (G05).
2. La destinazione a verde privato delle aree di cui al comma precedente non può essere modificata; gli interventi consentiti sui giardini privati sottoposti a salvaguardia sono, di norma, quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.
3. Gli interventi sulle costruzioni i cui giardini sono sottoposti a salvaguardia, devono essere eseguiti nel rispetto del disegno del giardino nel suo insieme.

articolo 54

Aree di potenziale interesse archeologico

- 1 Il P.R.G.C. individua nell'allegato "A" alle presenti Norme di Attuazione le aree di potenziale interesse archeologico. Nell'ambito delle suddette aree ogni intervento pubblico o privato che comporti l'esecuzione di scavi è subordinato al preventivo ottenimento del parere della Soprintendenza Archeologia del Piemonte e all'attuazione di quanto eventualmente prescritto dalla stessa.

articolo 55

Percorsi ciclopedonali

1. Il PRG individua graficamente nella carta normativa una rete di percorsi ciclopedonali da realizzarsi in conformità alle prescrizioni del D.M. LL.PP. 577/2000 e s.m.i..
2. In sede attuativa, deve essere garantita la continuità e percorribilità dei percorsi ed è ammessa la variazione degli stessi senza che questo costituisca variante al PRG

articolo 56

Norme particolari per la tutela e lo sviluppo del verde

- 1 I progetti degli interventi edilizi dovranno contenere uno specifico elaborato grafico progettuale relativo alle aree a verde privato (esistente o di nuovo impianto); tale elaborato dovrà contenere: indicazioni circa le aree coperte da superficie a prato; la posizione e la dimensione (circonferenza media del fusto) delle specie arboree previste al momento dell'impianto, le recinzioni ed i vari tipi di pavimentazione.
- 2 La scelta delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora per giardini con una superficie superiore a m² 500 deve essere operata, almeno per i 4/5, tra le specie autoctone che saranno elencate nel Regolamento Edilizio. Prima della realizzazione delle opere a verde dovrà essere effettuata un'analisi agronomica al fine di individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono. Non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle "Black-List" approvate dalla Regione Piemonte con d.g.r. n. 46-5100 del 18.12.2012 e aggiornate con d.g.r. n. 23-2975 del 29.02.2016.
- 3 Gli impianti a verde su solette, sovrastanti piani interrati, realizzati con uno strato minimo di terra vegetale di m 0.50, disposto su strato drenante minimo di m 0.15, possono essere computati nel verde privato (parametro edilizio) per il 50% della loro superficie; la superficie del verde su soletta computata non potrà comunque superare il 50% della superficie complessiva di verde privato (parametro edilizio).
- 4 Le aree a verde di nuovo impianto, su soletta o su terrapieno, potranno essere computate nel verde privato (parametro edilizio) solo se avranno una larghezza minima di m 2.00; modeste porzioni di area verde aventi larghezza inferiore a m 2,00 potranno essere computate nel caso facciano parte di figure geometriche regolari diverse dal quadrato o dal rettangolo.
- 5 Le quantità da destinare a verde privato sono indicate nelle singole schede di zona, subzona o area di intervento.

CAPITOLO SESTO FASCE E ZONE DI RISPETTO

articolo 57

Fascia di rispetto cimiteriale

1. La fascia di rispetto cimiteriale è indicata sulla carta normativa di P.R.G ed è definita in riferimento al Regio Decreto n. 1265 del 27.07.1934, D.P.R. n. 285 del 10.09.1990, e art. 27 della legge regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i..
2. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 non sono ammesse nuove costruzioni; sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda. E' consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.
3. Per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.

articolo 58

Aree di salvaguardia delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano

1. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianti di acquedotto che rivestono carattere di pubblico interesse sono distinte in:
 - zona di tutela assoluta: è costituita dall'area immediatamente circostante l'opera di captazione. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente all'opera di captazione e alle collegate infrastrutture di servizio;
 - zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e può essere distinta in zona di rispetto ristretta e in zona di rispetto allargata.
2. Relativamente ai pozzi nella zona urbanistica Z13 denominati "Ospedale A" e "Ospedale B" e al pozzo nella zona urbanistica Z02 denominato "San Rocco", le aree di salvaguardia sono state definite individuando la zona di tutela assoluta e le zone di rispetto ristretta e allargata, rispettivamente con determinazione del Direttore della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte n. 219 del 13/6/2001 ai sensi dell'art. 21 del DLGS 152/1999 e n. 906 del 14/10/1998 ai sensi dell'art. 6 del DPR 236/1988.
3. Nella zona di rispetto allargata e nella zona di rispetto ristretta sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
 - c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'allegato B al regolamento regionale relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano approvato con DPGR 11/12/2006, n. 15/R;
 - d) l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
 - e) gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - f) le aree cimiteriali;
 - g) l'apertura di cave;
 - h) apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui al comma 1 e di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela e la protezione delle caratteristiche quali-quantitative delle risorse idriche;
 - i) la gestione di rifiuti;
 - j) lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - k) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) i pozzi perdenti e le fosse Ihmoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
 - m) il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto

- presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- n) l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
 - o) il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

4. Nella zona di rispetto ristretta sono comunque vietati:

- a) la stabulazione di bestiame;
- b) lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c) la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- d) la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
- e) la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodere e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- f) la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

5. Fatta eccezione per le aree cimiteriali, le attività e gli insediamenti di cui al comma 3 esistenti nelle zone di rispetto allargata e ristretta devono essere allontanati o, qualora questo non sia tecnicamente possibile, devono essere messi in sicurezza.

6. All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di :

- a) fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui al comma 3 lettera l), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti;
- b) nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta;
- c) nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente comma, lettere a) e b). I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale devono essere realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

7. Gli interventi di messa in sicurezza di cui al precedente comma 5 e le soluzioni tecniche per la realizzazione di quanto previsto al precedente comma 6, lettere a), b), c) nonché la realizzazione, nella zona di rispetto ristretta, di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue necessari per la messa in sicurezza di fabbricati esistenti nella zona di rispetto ristretta o per mitigare la situazione di rischio e di opere viarie non altrimenti localizzabili, devono ottenere il preventivo parere favorevole dell'autorità d'ambito e del dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio.

8. Fermi restando i divieti di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, all'interno della zona di rispetto le attività agricole sono esercitate secondo le previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'allegato B al regolamento regionale relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano approvato con DPGR 11/12/2006, n. 15/R, presentati alla Città Metropolitana di Torino in conformità agli eventuali vincoli e prescrizioni previsti nel provvedimento di definizione dell'area di salvaguardia, e alle norme tecniche per la fertilizzazione fosfo-potassica di cui all'allegato C al regolamento regionale relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano approvato con DPGR 11/12/2006, n. 15/R.

9. Relativamente ai pozzi nella subzona urbanistica Z01b denominati "Fabbrichetta" e "Nuovo Fabbrichetta", nonché al pozzo in territorio del Comune di Collegno in prossimità della subzona urbanistica Z03b, nelle more della definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del regolamento regionale relativo alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano approvato con DPGR 11/12/2006, n. 15/R, le aree di salvaguardia sono definite sulla base del criterio geometrico individuando:

- la zona di tutela assoluta, dell'estensione di dieci metri di raggio dal punto di captazione, ai sensi dell'art. 94, comma 3 del DLGS 152/2006;
- la zona di rispetto, dell'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, ai sensi dell'art. 94, comma 6 del DLGS 152/2006.

10. La zona di tutela assoluta dei pozzi di cui al comma 9 è adibita esclusivamente all'opera di captazione e alle collegate infrastrutture di servizio.

11. Nella zona di rispetto dei pozzi di cui al comma 9 non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa. Ai sensi dell'art. 94 comma 4 del DLGS 152/2006 sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

12. Le attività e gli insediamenti di cui al comma 11 esistenti nella zona di rispetto devono essere allontanati o, qualora questo non sia tecnicamente possibile, devono essere messi in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza devono ottenere il preventivo parere favorevole dell'autorità d'ambito e del dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio.

articolo 59

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e ambiti con condizioni di pericolosità geologica

1. La carta normativa individua graficamente le **fasce di rispetto dei corsi d'acqua**, che scorrono allo scoperto, come segue:

- a) bealera di Orbassano: m 30.00 per parte, fatta salva riduzione a m. 10.00 nel tratto in zona Fabbrichetta;
- b) bealera di Grugliasco braccio inferiore e superiore, Bealera Becchia, Gora del Principe: m 20.00 per parte;
- c) gora di Campagna: m 15.00 per parte;
- d) derivazioni secondarie e rii minori: m. 10.00 per parte.

E' inoltre prevista una fascia di rispetto di m. 5.00 per parte per i tratti in sotterraneo, schematicamente individuati nelle carte normative.

2. Qualora l'andamento degli elementi della rete idrografica 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.

La fascia di rispetto è misurata secondo i seguenti criteri:

- a) dalla sponda per i tratti con carattere di naturalità;
- b) dal piede esterno del rilevato di contenimento per i tratti artificiali;
- c) dal ciglio esterno per i canali artificiali "a raso";
- d) dall'asse del manufatto per i tratti in sotterraneo.

3. Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono da intendersi come "fasce di rispetto assoluto", entro le quali, negli ambiti edificati ed ineditati individuati nell'elaborato geologico n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" vigono le seguenti prescrizioni :

- a) in ambito ineditato – sottoclasse IIIa3: non sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti dell'esistente
- b) in ambito edificato - sottoclasse IIIb3: gli interventi edilizi consentiti sono definiti al punto 7.1 della parte II dell'Allegato A della D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014, con particolare riferimento al prospetto in appendice. Alla luce di quanto riportato al punto 6 della parte I dell'Allegato A della citata deliberazione, la fattibilità idrogeologica degli interventi edilizi dovrà essere verificata attraverso una specifica indagine che accerti gli elementi di pericolosità e individui gli eventuali interventi e/o azioni di mitigazione.

4. Gli interventi sui corsi d'acqua devono essere realizzati nel rispetto delle Prescrizioni Operative Generali contenute nell'elaborato geologico *“Relazione geologica”*, riportate in Appendice alle presenti norme.

5. Gli **ambiti caratterizzati dalla presenza di condizioni di pericolosità geologica** sono individuati graficamente nelle carte normative. Tali ambiti sono classificati nelle sottoclassi II, IIIb2, IIIa1 e IIIa2 come individuate nell'elaborato geologico n. 3 *“Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico”* approvato, e sono soggetti alle prescrizioni di cui ai seguenti commi. L'appartenenza ad una data classe della porzione di territorio immediatamente adiacente al limite riportato in carta può essere suscettibile di precisazione, qualora se ne ravvedesse la necessità, alla luce di specifici approfondimenti.

6. Le indicazioni formulate per le classi a pericolosità geologica minore mantengono la loro validità anche in ambito di classi più penalizzanti e che in ogni caso, si dovrà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 *“Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce...”* e dal D.M. 14/01/2008 *“Nuove norme tecniche per le costruzioni”* e Circ.LL.PP. 02/02/2009 n. 617 (cfr. Relazione geologica-Relazione geotecnica) e, in generale, dalle normative vigenti in materia di progettazione ed esecuzione di opere sul territorio. Nello specifico l'indagine dovrà precisare le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, definire le condizioni di stabilità e di potenziale dissestabilità e individuare caso per caso gli eventuali interventi atti a mitigare le condizioni di pericolosità locale.

7. **Ambiti in CLASSE II** - Ambiti caratterizzati da *moderate condizioni di pericolosità geologica*: l'uso ai fini urbanistici è subordinato all'esecuzione di specifiche indagini. 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. 11/3/1988 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”*. Tale classe è stata attribuita alle aree che hanno subito interventi di bonifica e ripristino legati alle attività pregresse (cave di materiali inerti e discariche). Stante la destinazione d'uso pregressa, ogni eventuale intervento edificatorio/urbanistico deve essere subordinato ad una specifica indagine geognostica, indirizzata ad individuare la natura dei materiali e le loro caratteristiche geotecniche, al fine di verificarne la compatibilità con quanto in progetto.

8. **Ambiti in CLASSE III** - Ambiti caratterizzati da *condizioni di pericolosità geologica*. L'uso a fini urbanistici è da escludersi, o è subordinato alla realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe III si riferisce alle *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.”* La Classe III è suddivisa in generale nelle sottoclassi IIIb e IIIa, in relazione rispettivamente alla presenza o meno di edificazioni.

1) **Sottoclasse IIIb** - Ai sensi della circolare P.G.R. 7/LAP la Classe IIIb 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”*. La sottoclasse IIIb è modulata in sottoclassi, distinte in relazione al grado di pericolosità rilevata, alle opere di sistemazione idrogeologica presenti o prevedibili e al carico antropico.

Il concetto di *“carico antropico”* adottato nella formulazione delle prescrizioni di seguito riportate è attualmente definito attraverso la Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 64-7417 del 7/04/2014 *“Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica”* al punto 6 della parte I e ai punti 7 e 7.1. della parte II dell'Allegato A. Si allega in appendice il prospetto riassuntivo, e si rimanda alla citata DRG per più specifici aspetti. Sul territorio di Grugliasco è individuata la sottoclasse IIIb2:

- a) **sottoclasse IIIb2**: comprende un'area inserita in un contesto urbanizzato nella quale eventuali nuove edificazioni saranno consentite solo in seguito alla realizzazione delle opere di sistemazione idraulica riguardanti in particolare la rete di drenaggio locale. In assenza di queste gli interventi edilizi ammissibili sono quelli previsti dal punto 7.1 della parte II dell'allegato A della D.G.R. n. 64-7417 del 7/4/2014 e descritti schematicamente nel prospetto che viene allegato in appendice. In particolare sono

possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, adeguamento igienico funzionale per un massimo di 25 mq, recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98 purché ciò non costituisca una nuova unità abitativa, ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione del piano terra qualora la pericolosità sia di tipo idraulico (allagamento, inondazione). In relazione agli interventi di sistemazione si ritiene di segnalare la previsione, già delineata dall'Amministrazione comunale attraverso il progetto del "PIP del Maggiordomo" (DCC n.16 del 26/02/2007), circa l'inserimento di un tratto scolmatore da realizzarsi tra la via San Paolo e la strada del Portone. L'opera ha la funzione di alleggerire le portate defluenti lungo il reticolo superficiale a monte dell'area, convogliandone una parte verso la Gora del Principe che decorre lungo la Strada del Portone. Tale intervento è da considerarsi a tutti gli effetti quale elemento fondamentale, all'interno del cronoprogramma delle opere necessarie per la mitigazione della pericolosità e del rischio idrogeologico, in relazione all'ambito ricadente in classe IIb2. Ulteriore contributo al cronoprogramma deve necessariamente pervenire dalla predisposizione di un piano di interventi di monitoraggio, manutenzione e pulizia della rete di drenaggio esistente e dei nuovi tratti eventualmente realizzati da eseguirsi in concomitanza di eventi meteorici significativi e comunque con continuità nel tempo. A seguito della realizzazione delle opere di difesa, i nuovi interventi edificatori assentibili, dovranno prevedere l'esecuzione di uno studio geologico e geotecnico diretto a definire le caratteristiche geomorfologiche locali ed accertare in modo specifico la natura dei materiali presenti adempiendo alle prescrizioni normative in materia di studi ed indagini geologiche, geotecniche e sismiche di progetto.

2) **Sottoclasse IIIa** – Settori ineditati caratterizzati da elementi di pericolosità. Ai sensi della Circ. P.G.R. n° 7/LAP la Classe IIIa comprende: *"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"*. Tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti. Sul territorio di Grugliasco sono individuate le sottoclassi IIIa1 e IIIa2:

- a) **sottoclasse IIIa1:** aree inedificate da considerarsi cautelativamente in Classe III in quanto i processi di dissesto eventualmente attivabili sono caratterizzati da un livello di pericolosità moderato i cui effetti si sviluppano localmente con estensione molto limitata (cfr. Cap.4.2). Tali aree sono da considerarsi comunque attualmente non edificabili. Nuove edificazioni sono consentite per le attività agricole esistenti, qualora non altrimenti localizzabili, inerenti all'attività in essere, e subordinate all'esecuzione di una specifica indagine che accerti la fattibilità geologica dell'intervento, in relazione agli elementi di pericolosità rilevati ed individui soluzioni tecniche di mitigazione. La riduzione della pericolosità in tali ambiti (IIIa1) potrà discendere dalla realizzazione di opere di sistemazione idraulica locale e dovrà essere subordinata ad uno specifico studio tecnico di dettaglio da prevedere in ambito di una nuova Variante Strutturale. Indicativamente, le opere di sistemazione alle quali attualmente si può fare riferimento sono le medesime riportate all'interno del cronoprogramma indicato per la classe IIb2 per quanto concerne l'area estesa in prossimità del confine con il territorio del comune di Torino, a Sud della Cascina Mandina. In corrispondenza invece dell'ambito adiacente alla Bealera di Orbassano, nel settore occidentale a confine con il comune di Rivoli, le opere di mitigazione che, in generale, si ritiene di suggerire in questa sede, consistono nell'adeguamento di due sezioni critiche esistenti nel tratto della bealera che decorre lungo la via Martin Luther King, in corrispondenza di accessi secondari.
- b) **sottoclasse IIIa2:** ambito ineditato e ineditabile. Tale sottoclasse comprende:
 - L'area, in località Maggiordomo, la sola porzione oggetto di un "intervento di messa in sicurezza permanente" e come tale sottoposta a controlli e monitoraggio di tipo ambientale.
 - L'area adibita a cava per estrazione di materiali inerti, attiva, ubicata ad Ovest del complesso commerciale "Le Gru".
 - L'area immediatamente ad Est del Cimitero comunale, in passato adibita a cava per estrazione di materiali inerti, attualmente ripristinata.

9. La previsione di opere di interesse pubblico in ambiti soggetti a pericolosità geologica è attualmente disciplinata dalla DGR n. 18-2555 del 9/12/2015 "Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art.31 della L.R. n. 56/77 ai sensi della L.R. 11 marzo 2015 n.3 "Disposizioni regionali in materia di semplificazione" e sostituzione del paragrafo 7 della parte I dell'allegato A alla DGR n. 64-7417 del 7/4/2014".

10. Ove non diversamente specificato nelle carte normative, il territorio comunale è classificato in Classe I - Ambiti in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, privi di limitazioni urbanistiche. Ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP la Classe I si riferisce alle *"Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni vigenti in merito agli accertamenti geologici e geotecnici di progetto"*. In modo specifico l'analisi geologica e geotecnica deve accertare la natura dei materiali e verificare le caratteristiche e le modalità del deflusso idrico superficiale in rapporto all'intervento previsto, nonché adempiere alle prescrizioni normative in materia di studi ed indagini geologiche, geotecniche e sismiche di progetto.

11. Negli ambiti in classe III di pericolosità geologica, per la realizzazione di interventi oltre il restauro e risanamento conservativo ove consentito, è necessaria la sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria da parte del soggetto attuatore così come prevista all'art.18 comma 7 delle Norme di Attuazione de PAI adottate con Deliberazione n.18 del 26/4/2001.

articolo 60

Fasce di rispetto e vincoli di varia natura

1. Per le fasce di rispetto di elettrodotti, aeroporti, ferrovie, impianti di depurazione etc. non precedentemente descritte e normate, si fa riferimento alle indicazioni della carta normativa di PRG ed alle altre norme specifiche di legge vigenti in materia. Per quanto riguarda gli elettrodotti, le fasce di rispetto riportate nelle tavole grafiche, sono da ritenersi indicative; progetti di interventi ricadenti nell'ambito di dette fasce o in aree immediatamente adiacenti, potranno essere realizzati previo parere favorevole degli enti gestori delle linee elettriche. Le stesse fasce, saranno oggetto di adeguamento automatico delle indicazioni grafiche di Piano Regolatore, a seguito di specifici provvedimenti comunicati dagli enti gestori predetti.

Nell'area a vincolo aeroportuale si applicano le disposizioni di cui alle "Mappe di vincolo – limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea" approvate dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) con Decreto n. 6 del 2/7/2013. Le disposizioni si applicano in particolare all'altezza massima s.l.m. degli edifici, nonché dei manufatti e delle attrezzature di cantiere, a carattere stabile e temporaneo, e alla realizzazione di impianti eolici.

2. Nell'ambito della carta normativa sono individuate le aree bonificate o soggette a bonifica e/o messa in sicurezza per preesistenti attività inquinanti e le aree soggette a verifica ambientale in caso di cambio di destinazione d'uso. Per le conseguenti limitazioni si richiamano gli specifici provvedimenti assunti dal Comune in merito alla bonifica e/o messa in sicurezza o alla verifica delle condizioni ambientali dei siti.

articolo 61

Attività a rischio di incidente rilevante "RIR"

1. È definita attività "RIR" l'attività che comporti pericolo di incidente rilevante, ovvero che sia soggetta all'applicazione del DLGS 105/2015 o che preveda la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle "sostanze pericolose" definite dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, indicate nell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010.

2. Le attività "RIR" sono individuate con specifica simbologia nelle carte normative e, con le relative "aree di esclusione" e "aree di osservazione", nell'allegato alle presenti norme di attuazione "Schema planimetrico RIR". Le aree di esclusione e le aree di osservazione sono inoltre rappresentate, unitamente alle "aree di danno", nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*. Nelle aree di esclusione e nelle aree di osservazione si applicano rispettivamente le disposizioni di cui ai paragrafi dell'*Elaborato tecnico RIR* 9.6 *Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione* e 9.7 *Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione*. In relazione alle aree di danno dell'attività "RIR" ubicata all'angolo tra via San Paolo e viale Nuccio Bertone si applicano inoltre le disposizioni di cui al paragrafo 9.5 dell'*Elaborato tecnico RIR*.

3. L'insediamento e l'ampliamento di attività "RIR", nonché la modifica di un'attività produttiva esistente che comporti la definizione come attività "RIR", indipendentemente dal fatto che comporti opere edilizie e/o la necessità di titolo abilitativo edilizio o di altro genere, è consentita esclusivamente nelle zone e subzone urbanistiche a prevalente destinazione d'uso produttiva di tipo B nel rispetto di quanto disposto dall'*Elaborato tecnico RIR* e, in particolare, di quanto previsto nei paragrafi 9.1, 9.2 e 9.3 del suddetto elaborato.

4. L'insediamento e l'ampliamento di attività "RIR", nonché la modifica di un'attività produttiva esistente che comporti la definizione come attività "RIR", indipendentemente dal fatto che comporti opere edilizie e/o la necessità di titolo abilitativo edilizio o di altro genere:

- a) comporta (qualora soggetta all'applicazione del DLGS 105/2015) l'individuazione delle relative aree di danno, di esclusione e di osservazione o (qualora soggetta all'applicazione dell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010) della relativa area di esclusione;

- l'area di esclusione relativa all'attività soggetta all'applicazione del DLGS 105/2015 è definita in conformità con quanto previsto nelle *Linee guida per la valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale* approvate con DGR n. 17-377 del 26/7/2010 e secondo quanto previsto nel paragrafo 9.2 dell' *Elaborato tecnico RIR*;
 - l'area di esclusione relativa all'attività che preveda la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle “sostanze pericolose” definite dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, indicate con le lettere a), b), c), d) nell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010, è definita sulla base di una distanza minima, misurata dal perimetro dell'attività, pari a 200 metri per le attività di cui alla lettera a) e pari a 100 metri per le attività di cui alle lettere b) e c);
- b) non è consentita quando, nell'area di esclusione derivante dall'attività, siano già insediati, o siano potenzialmente insediabili nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite, elementi territoriali vulnerabili riconducibili alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001;
- c) è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di specifica relazione di verifica della compatibilità ambientale e di specifica relazione di verifica della compatibilità territoriale rispetto agli usi del territorio esistenti e previsti, nonché in particolare agli eventuali elementi territoriali vulnerabili riconducibili alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001 esistenti, o potenzialmente insediabili nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal PRG vigente, nell'area di osservazione derivante dall'attività. La relazione di verifica della compatibilità territoriale deve contenere riferimenti ai fattori di cui al paragrafo 7.1 dell'*Elaborato Tecnico RIR*.

5. L'insediamento di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico o a ricaduta ambientale, come definiti nel capitolo 4 dell'*Elaborato Tecnico RIR*, è subordinato all'approvazione di specifica relazione di verifica della compatibilità ambientale dello stabilimento. La relazione di verifica della compatibilità ambientale deve fare riferimento al capitolo delle Linee guida relative alla variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010 e contenere:

- la descrizione sintetica dei processi industriali e delle sostanze utilizzate;
- l'individuazione dei potenziali impatti con descrizione degli effetti immediati e differiti con riferimento agli elementi territoriali e ambientali
- la descrizione delle misure adottate per evitare o minimizzare il potenziale rischio

6. L'insediamento di elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001 non è consentito nelle aree di esclusione relative alle attività soggette all'applicazione del DLGS 105/2015 e alle attività che prevedano la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia inferiore di cui del DLGS 105/2015, delle “sostanze pericolose” definite dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, indicate nell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010.

7. L'insediamento di elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001 nelle aree di osservazione relative alle attività soggette all'applicazione del DLGS 105/2015 è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di specifica relazione di verifica della compatibilità territoriale. La relazione di verifica della compatibilità territoriale deve contenere riferimenti ai fattori di cui al paragrafo 7.1 dell'*Elaborato Tecnico RIR*.

8. La densità di affollamento per la categorizzazione degli elementi territoriali vulnerabili ai sensi della tabella 1 dell'allegato al DM 9/5/2001 è definita, per le attività commerciali, secondo la regola tecnica del Ministero degli Interni di cui al DM 27/7/2010.

articolo 62

Nuova Linea Torino Lione e corridoio infrastrutturale di corso Marche

1 In tutte le aree interessate dal tracciato della NLTL ed in quelle ricadenti nel corridoio infrastrutturale di corso Marche sono consentite le sole trasformazioni edilizie limitate alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 Nell'ambito dell'Area speciale di corso Marche è consentita l'attuazione di interventi derivanti da convenzionamenti già stipulati e/o da permessi di costruire già rilasciati alla data del 27/10/2010 .

3 Gli interventi già programmati e/o previsti dal PRG, ma non ancora attuati, possono essere realizzati a seguito della verifica della coerenza degli interventi proposti con le finalità generali del progetto di corso Marche, che deve essere valutata secondo quanto prescritto dall'articolo 40 delle N. di A. del PTC2 in sede di “Tavolo tecnico” di corso Marche

o secondo eventuali diverse procedure che la Città Metropolitana potrà definire.

4 Le aree di cui ai commi precedenti sono individuate nell'elaborato 1.09 – Carta delle Misure di Salvaguardia del PTC2 – Scala 1:10.000

articolo 63

Prescrizioni per la limitazione del consumo di suolo libero

1 Al fine di recepire le azioni di tutela delle aree di cui all'Art. 17 delle N. di A. del PTC. 2, l'elaborato 1.08 *Perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione ai sensi dell'art. 16 delle NdA del PTC2 – scala 1:5000*, definisce la perimetrazione delle aree: dense, di transizione, libere, sull'intero territorio comunale.

2 Nelle aree dense, sono congruenti i processi di trasformazione, riuso e aumento della capacità insediativa, nel rispetto degli standard per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente. L'incremento insediativo si concretizza attraverso interventi di densificazione del tessuto esistente, sostituzione edilizia, completamento su reliquati, ristrutturazione urbanistica.

3 Nelle aree di transizione, sono congruenti nuovi processi insediativi, nel rispetto della pianificazione territoriale sovraordinata, nei limiti qualitativi e quantitativi definiti dal Capo II e III delle presenti NdA [del PTC2]. Il limitato incremento insediativo è possibile con la progettazione e ristrutturazione urbanistica da sviluppare per settori, scongiurando il processo di sprawl edilizio mediante interventi di densificazione, sostituzione edilizia, completamento su aree libere intercluse. Nel caso in cui la delimitazione delle aree di transizione presenti nelle tavole di PTC2 comprenda beni paesaggistici, gli eventuali nuovi processi insediativi potranno ritenersi ammissibili solo se verrà dimostrata la loro totale congruità con i contenuti dei provvedimenti che ne hanno disposto la tutela paesaggistica e/o con i vigenti orientamenti normativi inerenti le categorie di aree tutelate, nonché con le Prescrizioni del Piano paesaggistico regionale (PPR).

4 Salve restando le disposizioni di legge in tema di edificabilità nel territorio agricolo con particolare riguardo a quanto consentito dall'art. 25 della L.R. 5/12/1977, n.56, nonché le statuizioni in materia dei Piani Regolatori Generali vigenti, nelle aree libere non sono consentiti nuovi insediamenti né la nuova edificazione nelle aree non urbanizzate; è peraltro ammessa la realizzazione di opere ed interventi pubblici e di interesse pubblico purché adeguatamente motivate e in assenza di possibili localizzazioni alternative. I nuclei e le borgate compresi nelle aree libere non possono essere ulteriormente ampliati. Eventuali proposte di riordino e riqualificazione, che rispondono ai principi ed ai criteri dell'art. 15 delle N. di A. del PTC2, saranno considerati ed oggetto di specifica valutazione in sede di variante urbanistica.

CAPITOLO SETTIMO
ALLINEAMENTI, ARRETRAMENTI E DISTANZE

articolo 64

Allineamenti obbligatori

1. Gli allineamenti obbligatori sono indicati graficamente nella carta normativa e nelle schede delle aree di intervento, in questi casi essi prevalgono sulle Norme relative agli arretramenti stradali minimi.

articolo 65

Arretramenti stradali minimi

1. Gli arretramenti stradali minimi sono riportati parametricamente nelle schede delle zone e subzone urbanistiche.
2. Gli arretramenti stradali specifici diversi da quelli di cui al comma precedente, sono riportati graficamente nella Carta normativa.
3. Nelle piazze, quando non diversamente prescritto, l'arretramento è pari al maggiore tra gli arretramenti relativi alle strade che si immettono nelle piazze stesse. In corrispondenza delle rotatorie (il cui anello è da considerarsi tronco stradale) l'arretramento deve essere definito con riferimento alla larghezza massima del tronco stradale immediatamente frontistante il lotto di intervento.
4. Gli arretramenti stradali di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 non si applicano nei seguenti casi:
 - 1) nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione;
 - 2) nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro architettonico e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, fermo restando il mantenimento degli arretramenti esistenti;
 - 3) nel caso di interventi di nuova edificazione di edifici fronteggianti strade a fondo cieco;
 - 4) nel caso di interventi di nuova edificazione da realizzare in aderenza al fronte cieco di edifici esistenti in zone o subzone urbanistiche con destinazione d'uso a prevalenza residenziale;
 - 5) nel caso di interventi di nuova edificazione quando si debba garantire la continuità del fronte edificato esistente per una più elevata qualità ambientale urbana in zone o subzone urbanistiche con destinazione d'uso a prevalenza residenziale;
 - 6) nel caso di interventi di nuova edificazione, limitatamente agli ampliamenti di costruzioni esistenti in zone o subzone urbanistiche con destinazione d'uso a prevalenza residenziale, purché sia garantita la corretta funzionalità dell'asse viario;
 - 7) nel caso di realizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio a rete;
 - 8) nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti all'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 285/92 e s.m.i., limitatamente agli edifici fronteggianti le strade di tipo E ed F;
 - 9) nel caso di interventi di cui agli articoli 73 e 74 delle presenti norme, purché sia garantita la corretta funzionalità dell'asse viario;
 - 10) nel caso di realizzazione di impianti di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
 - 11) per gli spessori da aggiungere a quelli delle murature esterne, tamponature o muri portanti, degli edifici esistenti, al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico.
 - 12) nel caso di elementi portanti verticali costituenti sostegno di scale totalmente aperte e/o di coperture delle stesse.
5. Nelle fasce di arretramento stradale sono consentiti i seguenti interventi:
 - 1) sistemazione a verde e parcheggio;
 - 2) percorsi ciclopeditoni;
 - 3) recinzioni.
6. Nelle aree esterne al centro edificato e nelle aree di espansione, è ammessa la realizzazione, a titolo precario, di:
 - 1) cabine di impianti tecnologici a rete;
 - 2) attrezzature di servizio al trasporto limitatamente all'impianto di erogazione del carburante e alle relative tettoie;
 - 3) guardiole.

- 4) tettoie poste a protezione di ingressi e passaggi.
7. Nelle fasce di arretramento stradale in aree aventi classe di destinazione d'uso non residenziale, alle attività economiche già insediate nell'area è inoltre consentita la realizzazione a titolo temporaneo di strutture agevolmente rimovibili nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di zona e subzona urbanistica (fatto salvo quanto previsto all'art. 72, comma 1 lettera i) nel merito della dimensione delle strutture rispetto alla superficie libera del lotto fondiario), a condizione che:
- 1) l'area sia definita come “densa” ai sensi dell'art. 63 e dell'elaborato di PRG 1.08 *Perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione ai sensi dell'art. 16 delle NdA del PTC2 – scala 1:5000*
 - 2) le strutture non pregiudichino le condizioni di visibilità e sicurezza stradale
 - 3) sia presentato un atto d'obbligo unilaterale debitamente registrato e trascritto in cui la proprietà si obbliga a rimuovere le strutture a semplice richiesta del Comune nei termini indicati nella richiesta stessa

articolo 66

Distanze minime dal confine di proprietà

1. Le distanze minime dal confine di proprietà sono riportate parametricamente nelle schede delle zone e subzone urbanistiche.
2. Distanze dai confini inferiori a quelle previste nelle schede delle zone e subzone urbanistiche, possono essere previste nei seguenti casi:
 - 1) interventi all'interno di piani esecutivi o compresi in aree d'intervento, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati e senza che il nuovo intervento pregiudichi, in qualsiasi modo, la potenzialità edificatoria dei lotti adiacenti;
 - 2) nel caso di demolizione e ricostruzione della copertura, quando la sagoma del sottotetto risultante, comunque destinato, abbia una altezza utile netta non superiore a m 2.00;
 - 3) gli interventi descritti al successivo art. 77, limitatamente a balconi o terrazzi esistenti;
 - 4) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma (planimetrica ed altimetrica) preesistente verso i confini;
 - 5) nel caso di interventi di sopraelevazione, per un piano, di edifici a prevalenza residenziale, fermo restando il rispetto della distanza di m 10 tra il filo di fabbricazione della sopraelevazione ed il filo di fabbricazione dell'eventuale edificio frontistante. Nel caso in cui la confrontanza tra i due edifici sia maggiore di m 12 dovrà essere rispettata la distanza tra le costruzioni prevista nelle schede delle zone e subzone urbanistiche;
 - 6) nel caso di interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione, per un piano, di edifici a prevalenza residenziale, previa sottoscrizione, da parte del proprietario del fondo contiguo, di atto formale (debitamente trascritto) con il quale autorizza la sopraelevazione/ampliamento ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla scheda della zona o subzona urbanistica impegnandosi contestualmente a rispettare la distanza tra le costruzioni (Dc) di m 10, nel caso costruisca a sua volta, ovvero a rispettare la distanza tra le costruzioni prevista nelle schede delle zone e subzone urbanistiche nel caso in cui la confrontanza tra i due fabbricati sia maggiore di 12 metri. Qualora il fabbricato da sopraelevare fronteggi un fabbricato con parete non finestrata, la sopraelevazione potrà avvenire anche in deroga alla distanza tra le costruzioni (Dc) sempre previa sottoscrizione, da parte di entrambe le proprietà confinanti, di atto formale (debitamente trascritto) con il quale si impegnano a non aprire vedute sia sul fronte nuovo che su quello esistente. Ai fini del presente comma, per parete non finestrata si intende una parete priva di aperture aventi caratteristiche di vedute così come definite dal Codice Civile.
 - 7) nel caso di realizzazione di impianti di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti.
 - 8) nel caso sia ammessa la costruzione a confine come specificato al successivo comma 3.
3. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
 - 1) quando l'edificio in progetto prospetti su parcheggio pubblico esistente o previsto su aree di proprietà pubblica;
 - 2) quando sul lotto contiguo preesista a confine un edificio con parete non finestrata; l'edificio in progetto potrà essere posto sul confine solo all'interno della sagoma (sia planimetrica che volumetrica) dell'edificio preesistente;
 - 3) nel caso di presentazione di progetti unitari che prevedano costruzione in aderenza sui lotti adiacenti;
 - 4) quando l'edificio in progetto sia destinato a parcheggio al servizio di edifici residenziali; in questo caso l'altezza massima della costruzione non deve essere superiore a m 2.50;
 - 5) quando si tratti di una attrezzatura tecnologica di servizio a rete;
 - 6) quando si tratti di impianti, in zona industriale, che non determinano la realizzazione di superfici coperte o volumi.
 - 7) nel caso di realizzazione di impianti tecnologici, in zone industriali, la cui altezza non risulti superiore a m 2,50.

4. Quanto previsto ai commi 2 (punti 1-2-7) e 3 (punto 1) é consentito, fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni di cui al successivo articolo 67.
5. Le attrezzature tecnologiche diverse da quelle di cui ai precedenti commi, devono essere poste ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a m 5.00.
6. Le attrezzature tecnologiche di servizio a rete, le attrezzature tecnologiche di cui al precedente comma 5 e le autorimesse di cui al comma 3 - punto 4 – dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a m 5 da eventuali costruzioni adibite a residenza, o comunque con presenza di persone, poste sul lotto contiguo, fermo restando il rispetto delle distanze fissate in m 10,00 dall'Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, tra pareti che si fronteggiano nel caso anche una sola sia finestrata.
7. Le distanze minime dal confine di proprietà non si applicano nei seguenti casi:
 - 1) per gli spessori da aggiungere a quelli delle murature esterne, tamponature o muri portanti, degli edifici esistenti, al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica.
8. Le norme di cui al presente articolo si applicano fatto salvo il rispetto delle disposizioni contenute al titolo II del libro III del Codice Civile.

articolo 67

Distanze minime tra le costruzioni

1. Le distanze minime tra le costruzioni sono riportate parametricamente nelle schede delle zone e subzone urbanistiche.
2. Le distanze minime fra le costruzioni non si applicano nei seguenti casi:
 - 1) nel caso a confine preesistano edifici, a destinazione non residenziale, con altezza del fronte della costruzione non superiore a m 3.50;
 - 2) nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro architettonico e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma (planimetrica ed altimetrica) preesistente verso i confini;
 - 3) nel caso di realizzazione di parcheggi al servizio di edifici residenziali; in questo caso l'altezza massima della costruzione non deve essere superiore a m 2.50 e deve essere rispettata una distanza non inferiore a m 5 da eventuali costruzioni adibite a residenza, o comunque con presenza di persone, poste sul lotto contiguo, fermo restando il rispetto delle distanze fissate in m 10,00 dall'Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, tra pareti che si fronteggiano nel caso anche una sola sia finestrata ;
 - 4) nel caso di realizzazione di impianti di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti.
 - 5) nel caso di realizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio a rete; in questo caso deve essere rispettata una distanza non inferiore a m 5 da eventuali costruzioni adibite a residenza, o comunque con presenza di persone, poste sul lotto contiguo, fermo restando il rispetto delle distanze fissate in m 10,00 dall'Art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, tra pareti che si fronteggiano nel caso anche una sola sia finestrata.
 - 6) per lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri, realizzato al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;
 - 7) per gli spessori da aggiungere a quelli delle murature esterne, tamponature o muri portanti, degli edifici esistenti, al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica.
3. Le distanze minime tra le costruzioni non si applicano nel caso di sopraelevazione per un piano, di edifici a prevalenza residenziale, qualora il fabbricato da sopraelevare fronteggi un fabbricato con parete non finestrata, previa sottoscrizione, da parte di entrambe le proprietà confinanti, di atto formale (debitamente trascritto) con il quale si impegnano a non aprire vedute, così come definite dal Codice Civile, sia sul fronte nuovo che su quello esistente.

CAPITOLO OTTAVO
SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

articolo 68

Aree per la circolazione veicolare e pedonale

1. Le aree per la circolazione sono le aree che il PRG destina a strade e piazze esistenti ed i relativi ampliamenti, nonché ai nuovi assi viari; tali aree sono indicate nella carta normativa.
2. In fase attuativa, a seguito di studi specifici e rilievi, per la corretta realizzazione tecnico-funzionale degli assi viari, i sedimi potranno avere scostamenti con una tolleranza di m 10.00 rispetto all'asse stradale.

articolo 69

Servizi sociali ed attrezzature di livello comunale e generale, infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico

1. I servizi sociali e le attrezzature di livello comunale e generale e le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, di cui agli articoli 21 e 22 della LR n.56 del 05.12.1977 e s.m.i., realizzate nelle aree individuate dal PRG, hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, Sul convenzionale nulla, fatto salvo quanto diversamente prescritto nelle schede di zona, subzona od aree di intervento, e saranno realizzati e gestiti direttamente dalla Amministrazione cittadina o da Enti istituzionalmente competenti, ovvero da soggetti affidatari.
2. I servizi sociali e le attrezzature di cui al comma 1, potranno essere realizzati e gestiti in diritto di superficie, o in concessione, anche da operatori privati, a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione in coerenza con gli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla pubblica amministrazione.
3. Sono comunque fatti salvi i servizi attualmente esistenti gestiti da soggetti privati, che potranno comunque essere oggetto di intervento nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e da specifiche previsioni di Piano.
4. L'attuazione dei servizi di cui al comma 1 deve avvenire nel rispetto dei parametri edilizi: distanze dai confini di proprietà, distanze tra le costruzioni, arretramenti stradali e altezze delle costruzioni previste nelle schede di zona, subzona od area di intervento in cui ricadono.
5. L'attuazione dei servizi di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le attrezzature universitarie, comprese le residenze per studenti, nel caso non siano indicati i parametri edilizi ed urbanistici nelle schede di zona, subzona od area di intervento, è soggetta a preventiva formazione di un piano esecutivo nel cui ambito dovranno essere stabiliti i parametri edilizi ed urbanistici conseguenti ad uno studio di inserimento ambientale.
6. Nel sottosuolo delle aree destinate ai servizi di cui al comma 1, la P.A., con proprio atto deliberativo, potrà autorizzare la costruzione di parcheggi o autorimesse private a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione.
7. Il progetto edilizio dei singoli servizi ed attrezzature dovrà essere redatto in conformità alle specifiche norme di legge.
8. Le attrezzature sportive e collettive, non comprese tra quelle di cui agli articoli 21 e 22 della LR n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i., potranno essere realizzate e gestite da privati fermo restando il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle schede di zona, subzona od area di intervento in cui ricadono .
9. La conformazione e la consistenza delle aree a servizi, su area privata assoggettata ad uso pubblico, possono essere modificate in sede di intervento edilizio, fermo restando il rispetto degli standard e delle normative di settore, senza che questo costituisca variante al PRGC.
10. Nell'ambito di impianti sportivi e/o per il pubblico spettacolo, gestiti nell'ambito di una convenzione con il Comune, è consentita la realizzazione di pubblici esercizi e/o spazi di vendita al dettaglio con superficie utile lorda complessiva non superiore a mq 250, fermo restando il rispetto dei parametri specifici vigenti in materia. Nel caso degli impianti sportivi la vendita al dettaglio è limitata agli articoli pertinenti all'attività sportiva che nell'impianto si svolge.

Attrezzature tecnologiche di servizio a rete di interesse pubblico – Attrezzature ferroviarie

1. Le attrezzature tecnologiche di servizio a rete di interesse pubblico sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge n.847 del 29. 09. 1964. Le cabine delle attrezzature tecnologiche di servizio a rete di interesse pubblico hanno, agli effetti della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici, cubatura convenzionale nulla.
2. Le prescrizioni per la realizzazione delle antenne per telecomunicazioni, saranno fissate da specifico piano localizzativo che dovrà essere redatto sulla base dei seguenti criteri:
 - a) salvaguardia della salute pubblica;
 - b) minimo impatto ambientale;
 - c) limitazione del numero di strutture.
3. Gli interventi edificatori nelle aree destinate ad impianti ferroviari potranno essere autorizzati in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. ovvero ai sensi dell'art. 25 della legge 210/1985, secondo le procedure previste dal D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383 nonché delle altre norme al momento vigenti.
4. I progetti delle attrezzature dovranno contenere gli accorgimenti necessari per limitare l'impatto con l'ambiente circostante prevedendo anche la sistemazione delle aree di pertinenza e, quando necessari , quelle pubbliche circostanti.

CAPITOLO NONO INTERVENTI PARTICOLARI

articolo 71

Interventi in aree agricole

1. Il rilascio del Permesso di Costruire per interventi edificatori in aree agricole è subordinato alla presentazione di un atto di impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio delle attività agricole e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, ai sensi dell'Art. 25 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i.
2. Le quantità edificabili per la residenza, al servizio di ciascuna azienda agricola, non devono nel complesso superare una Sul di 250 mq, secondo gli indici e prescrizioni contenute nelle schede delle zone e subzone urbanistiche. Le nuove superfici utili lorde edificabili per le abitazioni rurali sono computate, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
3. E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che questi siano situati nel territorio comunale e che il lotto interessato dall'intervento edificatorio abbia una superficie comunque non inferiore a m² 5000.
4. Le recinzioni dei fondi devono essere del tipo a giorno e di altezza non superiore a m. 2,50, le stesse possono essere realizzate con staccionate in legno ovvero con materiali metallici con sostegni puntuali completate sul lato esterno da siepi o arbusti al fine di creare una barriera verde. Non sono ammesse recinzioni prefabbricate in cls. sono ammesse le recinzioni in muratura piena delimitanti aie, cortili, cascinali nel rispetto delle caratteristiche tipologiche esistenti o per esigenze legate al funzionamento dell'azienda.
5. I progetti degli edifici da realizzare in zona agricola dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti criteri :
 - 1) la scelta progettuale dovrà prevedere la collocazione degli edifici in prossimità della viabilità pubblica esistente o, in assenza di questa, in prossimità di strade vicinali a margine dei terreni agricoli;
 - 2) l'organizzazione distributiva dovrà risolversi all'interno di organismi a forma planimetrica di massima quadrangolare;
 - 3) i tetti dovranno essere a falde inclinate con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 60% e rispettare le caratteristiche relative a materiali e forme dell'architettura rurale tradizionale presente sul territorio;
 - 4) i serramenti, le finiture di facciata ed i balconi, sia dei nuovi fabbricati che di quelli esistenti, dovranno rispettare le caratteristiche relative a proporzioni, dimensioni e materiali, dell'architettura rurale tradizionale presente sul territorio;
 - 5) l'approvazione dei progetti è soggetta a parere favorevole della Commissione Edilizia che ne valuti la qualità architettonica e l'inserimento paesaggistico, ed il rispetto delle prescrizioni del Titolo VII "*Qualità formale degli interventi edilizi*" del regolamento edilizio.
 - 6) la sistemazione del terreno circostante le nuove costruzioni potrà prevedere modeste alterazioni altimetriche atte all'allontanamento delle acque superficiali. Non sono ammesse le alterazioni superiori ad 1.00 m dalla quota esistente del terreno.
6. Il progetto di nuovi insediamenti, o l'ampliamento significativo di strutture esistenti, dovrà essere accompagnato da una relazione specialistica finalizzata a dimostrare le effettive esigenze legate all'attività dell'azienda, prendendo in considerazione sia i nuovi spazi che quelli già disponibili.
7. Nell'ambito delle aree agricole individuate sul territorio sono consentiti:
 - a) attività agricole e floricole, anche in serra;
 - b) allevamento di bestiame ed attività di allevamento, ricovero e custodia di animali in genere;
 - c) strutture di trasformazione, e commercializzazione per una superficie massima di 50 mq per azienda, dei prodotti agricoli dell'azienda, di cui almeno il 50% provenienti dal territorio comunale;
 - d) residenze rurali;
 - e) attività agrituristiche, limitatamente ai fabbricati esistenti al 24 marzo 1995 (nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale 23 marzo 1995 n° 38 e s.m.i.);
 - f) strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura ed il giardinaggio con una superficie utile lorda minore di mq 250, legate alla presenza di una attività agricola con una superficie fondiaria minima di mq 6000;
 - g) strutture adibite alla trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento, di cui almeno il 50% proveniente dal territorio comunale;

h) attrezzature per l'equitazione, che comprendono spazi per maneggio, ricovero animali, e possibilità di attività commerciali di pertinenza per una superficie di vendita massima di 50 mq;

8. Negli edifici individuati quali "cascine sottoposte a salvaguardia" dal P.R.G.C., che risultino, in tutto o in parte, in disuso, abbandonati, o non più necessari alle esigenze agricole, al fine di evitare il decadimento di tali presenze e consentirne la riqualificazione ed il riutilizzo, oltre alle attività di cui al comma precedente, è ammesso l'insediamento di:

- a) sedi per attività culturali ed associazioni private;
- b) pubblici esercizi con una superficie non superiore a 250 mq;
- c) strutture turistico-ricettive e di promozione turistica locale;
- d) strutture, con una superficie di vendita non superiore a 250 mq, per la commercializzazione di prodotti provenienti esclusivamente da aziende agricole localizzate sul territorio nazionale.

9. Gli interventi di cui al comma 8 sono consentiti previo accoglimento, da parte del Comune, di un progetto unitario, attuabile anche per parti differite nel tempo, che riguardi tutti gli spazi della cascina e che preveda la valorizzazione degli elementi planivolumetrici ed architettonici dell'insediamento originario nonché di eventuali elementi aggiuntivi successivi che presentino parimenti rilevanza storico-documentale e/o architettonica.

10. La conversione, anche parziale, delle "cascine sottoposte a salvaguardia", da agricole ad altre attività ammesse, dovrà essere accompagnata dalla dimostrazione del mantenimento a coltura, a prato-pascolo o a bosco, dei terreni ad esse annessi, ovvero dall'impegno formale dell'esercente le attività consentite al mantenimento a prato sfalcato dei terreni stessi.

11. In armonia con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ogni intervento di riconversione, di cui ai precedenti commi 9 e 10, dovrà essere orientato alla salvaguardia e alla valorizzazione naturalistico ambientale, accrescendo la qualità percettiva del contesto ed il grado di naturalità attraverso la realizzazione di spazi cortilivi, percorsi interni e di parcheggi senza impermeabilizzazione del suolo.

12. Sui terreni ineditati, ricadenti in aree agricole, o comunque utilizzati per attività agricole, è vietata la collocazione di impianti fotovoltaici a terra.

13. Nel caso di previsioni di zootecnia intensiva, è fatto obbligo di preventiva dimostrazione della capacità del terreno agricolo di sostenere il carico di azoto derivante dalla medesima attività.

14. Gli alberi isolati, le siepi e i filari campestri, la vegetazione arboreo-arbustiva presente lungo i canali irrigui e la viabilità rurale sono elementi costitutivi del reticolo ecologico minore da tutelare e pertanto non ne è consentito l'espianto.

Articolo 72

Deroghe ai parametri di zona e subzona urbanistica

1. Ai fini del rispetto dei parametri contenuti nelle schede delle zone e subzone urbanistiche, sono escluse dal computo della superficie utile lorda della costruzione Sul, nonché dal computo della superficie coperta della costruzione Sc:

- a) tettoie o pensiline poste a protezione di passaggi;
- b) tettoie o pensiline che costituiscano mera copertura di impianti tecnici, balconi, terrazzi o anche modeste porzioni di spazi a giardino, purché questi non perdano la loro caratteristica di superfici pertinenziali non abitabili;
- c) coperture di aree ecologiche;
- d) strutture in genere finalizzate a supportare pannelli solari e/o fotovoltaici;
- e) piani interrati, o seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura emerga per un massimo di m 1.00 dalla linea di spiccatto rispetto ad uno qualunque dei fronti della costruzione, quando siano adibiti a locali di sgombero, ripostigli e servizi igienici (in numero massimo di uno per unità abitativa nel caso di immobili uni e bifamiliari, o scala nel caso di immobili con più unità immobiliari, ovvero corsia nel caso di autorimesse) attrezzati unicamente con vaso sanitario e lavabo;
- f) serre solari ed altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico;
- g) spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni fino ad un massimo di ulteriori 25centimetri, realizzato al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;
- h) spessori da aggiungere a quelli delle murature esterne, tamponature o muri portanti, degli edifici esistenti, al fine del miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica;

i) coperture di campi sportivi con strutture agevolmente rimovibili (quali palloni pressostatici, tensostrutture, o comunque con copertura in membrana di telo, eccetera) purché non eccedenti il 10% della superficie del lotto non occupata da costruzioni; nel caso venga superata la predetta percentuale, le strutture dovranno essere computate per intero

l) le opere come definite ai successivi artt. 73, 74, 75, 76, 77 e 78.

articolo 73

Piccoli ampliamenti

1. È consentito, per il miglioramento igienico o funzionale degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data del 3 febbraio 1982, un ampliamento della superficie utile lorda esistente di m² 25.00 per unità immobiliare, concedibile comunque una sola volta, sempreché non si sia già usufruito dell'analoga norma contenuta nel precedente PRG. Negli edifici bifamiliari, gli ampliamenti di cui sopra, dovranno essere funzionalmente connessi con ciascuna unità immobiliare.
2. È consentita, esclusivamente per l'adeguamento igienico di edifici esistenti alla data del 3 febbraio 1982, la realizzazione di un servizio igienico, con relativo disimpegno, per un massimo di m² 8.00, per unità immobiliare, concedibile comunque una sola volta, sempreché non si sia già usufruito dell'analoga norma contenuta nel precedente PRG.
3. Qualora il lotto di intervento abbia della capacità edificatoria residua, questa dovrà essere detratta dalla Sul di ampliamento di cui ai commi precedenti.
4. I piccoli ampliamenti di cui al precedenti commi 1 e 2, non possono essere considerati aggiuntivi rispetto ad un'eventuale capacità edificatoria residua relativa al lotto di pertinenza degli edifici medesimi.

articolo 74

Serre finalizzate al risparmio energetico

1. Negli edifici residenziali, è consentita la costruzione di serre, considerate volume tecnologico, la cui realizzazione deve essere finalizzata alla utilizzazione di sistemi passivi di climatizzazione dell'abitazione, da dimostrarsi con specifica relazione tecnica e schemi di funzionamento.
2. La superficie delle serre non rientra nel calcolo della superficie utile lorda fino ad 1/5 della superficie utile lorda dell'unità immobiliare e comunque per una superficie massima di m² 20.00. Le serre di cui ai precedenti commi, non devono essere dotate di impianti che non siano strettamente necessari alla captazione del calore. Il progetto relativo alla costruzione delle serre dovrà prendere in esame l'intero edificio rispettando l'unitarietà architettonica dei vari fronti

articolo 75

Formazione di sottotetti abitabili

1. Si applica quanto previsto dalla legge regionale 6 agosto 1998 n° 21 e s.m.i..
2. negli edifici, esistenti al 22.07.1998, ricadenti in zone urbanistiche a prevalenza residenziale è consentito, in deroga agli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria e ai parametri edilizi previsti per le zone e subzone urbanistiche, fermo restando il rispetto della distanza minima tra le costruzioni di cui all'art. 67, il rifacimento della copertura al fine di ricavare locali residenziali nel sottotetto. Il sottotetto dovrà avere una sagoma limite determinata dal rispetto di un'altezza utile netta non superiore a m.2.00. I locali residenziali ricavati all'interno di detta sagoma limite dovranno soddisfare i requisiti di abitabilità previsti dall'art. 77 del Regolamento Edilizio.

articolo 76

Realizzazione di soppalchi

1. La superficie dei soppalchi non rientra nel calcolo della superficie utile lorda fino ad 1/3 della superficie utile lorda dell'unità immobiliare e comunque per una superficie massima di m² 30.00; qualora vengano realizzati soppalchi di dimensioni maggiori, la loro intera superficie dovrà essere computata nella superficie utile lorda e rispettare pertanto gli indici urbanistici.

2. I soppalchi possono essere realizzati nei locali con una altezza utile netta non inferiore a m 5.10; la superficie utile netta del soppalco non può coprire più di 1/2 della superficie utile netta del locale soppalcato fatta eccezione per i locali accessori.

3. I soppalchi aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 1, e fermo restando quanto disposto dal precedente comma 2, devono intendersi aggiuntivi rispetto a soppalchi, di qualsiasi dimensione, legittimamente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Variante Generale al P.R.G.C. (approvata con DCC n° 24 del 26 aprile 2017) e quindi alla data del 28 aprile 2016.

articolo 77

Realizzazione di verande

1. Negli edifici residenziali esistenti al 16.03.1992, con esclusione di quelli vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n° 42 del 22.01.04, di quelli sottoposti a salvaguardia ai sensi della LR n.56 del 05.12.1977, ovvero sottoposti a normativa particolare di PRG, è consentita la realizzazione di verande ottenute mediante la chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate.

2. La realizzazione delle verande è consentita limitatamente ai fronti non direttamente prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato, intendendosi per tale il fronte di un immobile realizzato a seguito di un unico atto di assenso.

3. Balconi e logge verandati non devono perdere la caratteristica di superfici pertinenziali non abitabili e pertanto non sono ammesse attrezzature tecnico-impiantistiche come sistemi di riscaldamento o climatizzazione in genere.

4. Le verande aventi le caratteristiche di cui sopra sono considerate superfici non residenziali e realizzate con finalità di isolamento termico e/o di protezione dagli agenti atmosferici, e non concorreranno al calcolo della Sul.

articolo 78

Interventi di riqualificazione delle facciate

1. Al fine dell'attuazione delle previsioni del Piano di Riqualificazione delle facciate approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 70 del 28 novembre 2001, in tutti gli edifici esistenti sul territorio comunale alla data del 16 marzo 1992, fatta eccezione per gli immobili sottoposti a tutela, per gli edifici e le cascine sottoposti a salvaguardia ai sensi di legge nonché per gli edifici inclusi nel centro storico (area urbanistica Z05a), peraltro già disciplinati dal contenuto dell' "album del centro storico", è consentita l'applicazione delle norme di cui al presente articolo; gli edifici contraddistinti con i numeri 6 e 7 dell'isolato n° 06 del predetto "album del centro storico", allegato al P.R.G.C., sono comunque assoggettabili alla disciplina di cui al presente articolo.

2. Per l'applicabilità del presente articolo è necessario che gli interventi proposti rispettino integralmente le disposizioni contenute nel Piano di Riqualificazione delle facciate ed in particolare siano informati dai criteri di miglioramento di immagine e/o di miglioramento funzionale di cui al Piano stesso e che risultino estesi all'intero edificio oggetto di intervento.

3. Indipendentemente dagli indici e dai parametri edilizi ed urbanistici, fatto salvo comunque il rispetto delle distanze tra le costruzioni e la funzionalità degli assi viari, sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

a) ampliamenti della superficie utile lorda, di edifici plurifamiliari, nella misura di mq 25,00 per ciascuna unità immobiliare solo qualora costituiscano sostituzione totale di preesistenti superfetazioni rispetto all'organismo edilizio originario e limitatamente a quelle unità immobiliari alle quali erano afferenti le superfetazioni; nel caso di interventi relativi ad edifici mono o bifamiliari l'ampliamento di cui sopra sarà consentito nella misura massima di mq 10,00 per ciascuna unità immobiliare;

b) realizzazione di verande o di bow-window, anche in fregio a spazi pubblici non eccedenti i mq 10,00 per ciascuna unità immobiliare fermo restando (anche nel caso di realizzazione di bow-window) il limite massimo previsto dal precedente art. 77.

4. La realizzazione degli interventi di cui sopra, qualora avvenga su immobili condominiali, è subordinata a preventivo formale nulla osta da parte dell'amministratore del condominio e dovrà essere inserito in un progetto organico di riqualificazione dell'intero edificio.

5. In ogni caso, gli interventi proposti in attuazione del presente articolo dovranno essere realizzati contestualmente e nel termine di validità del provvedimento di concessione o autorizzazione; non risultano dunque ammesse realizzazioni per parti e differite nel tempo.

6. La concessione degli interventi di cui sopra è subordinata a valutazione favorevole (anche in relazione al disposto del punto 2 del presente articolo) da parte del Comune il quale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere alla concessione degli stessi fornendo adeguata motivazione.

7. Gli interventi di cui al presente articolo, con le limitazioni di cui al comma 3, sono cumulabili con quelli di cui agli articoli 73, 74 e 77.

articolo 79

Edifici con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni di Piano

1. Gli edifici esistenti al 22.07.1998, con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni del PRG, possono essere assoggettati unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro architettonico e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza traslazione planimetrica degli edifici stessi.

2. Gli edifici esistenti al 22.07.1998, ricadenti nell'ambito di aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di livello comunale e generale, nonché ad infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, di cui agli articoli 21 e 22 della LR n.56 del 05.12.1977 e s.m.i., possono essere assoggettati ad interventi non eccedenti il restauro e risanamento conservativo.

3. Gli edifici esistenti al 22.07.1998, ricadenti nell'ambito di aree destinate a viabilità ed infrastrutture possono essere assoggettati ad interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

4. Tutti gli edifici di cui ai commi precedenti, nel solo caso in cui la traslazione degli stessi derivi dalla necessità di adeguamento a prescrizioni di P.R.G.C. e comunque nell'ambito di accordi formali con la Pubblica Amministrazione finalizzati all'attuazione delle previsioni, anche parziali, del P.R.G.C. medesimo, possono essere assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia.

articolo 80

Attrezzature di servizio al trasporto

1. Le attrezzature di servizio al trasporto sono costituite da impianti stradali di distribuzione del carburante e da complessi di servizio al trasporto.

2. Gli impianti stradali di distribuzione del carburante, sono definiti dall'Art. 3 della Legge Regionale 31 maggio 2004 n° 14 e s.m.i.

3. I complessi di servizio al trasporto sono classificati nel seguente modo:

1) complesso di servizio al trasporto di tipo A - attrezzatura costituita dall'impianto stradale di distribuzione dei carburanti di cui al precedente comma 2: può essere integrata da pubblici esercizi (superficie utile lorda massima m² 100), locali con destinazione d'uso commerciale per la vendita di prodotti secondo quanto previsto con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato (superficie utile lorda massima m² 100);

2) complesso di servizio al trasporto di tipo B - attrezzatura costituita dall'impianto stradale di distribuzione dei carburanti di cui al precedente comma 2: può essere integrata da officine per la riparazione dei veicoli, autorimesse e rimessaggi, pubblici esercizi (superficie utile lorda massima m² 200), locali con destinazione d'uso commerciale per la vendita di prodotti secondo quanto previsto con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato (superficie utile lorda massima m² 300), un'alloggio per il gestore o il custode del complesso (superficie utile lorda massima m² 150);

3) complesso di servizio al trasporto di tipo C - attrezzatura costituita da un impianto esistente alla data del 22.07.1998 e confermato dal Piano: tale attrezzatura può essere integrata sino a divenire un complesso di servizio al trasporto di tipo A.

4. Le attrezzature di cui al comma 2, oltre che nelle aree specificamente individuate dal P.R.G.C., possono essere ubicate nelle zone urbanistiche con prevalente destinazione d'uso produttiva di seguito elencate: Z09, Z010, Z11a, Z11b, Z11c, Z11d, Z14, Z15 (parte a nord di corso Torino), Z16d, Z18a, Z20a, Z22, Z23; tali attrezzature dovranno essere realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale 31 maggio 2004 n° 14 e s.m.i.

5. Le attrezzature descritte al comma 3 sono o possono essere ubicate negli ambiti specificatamente individuati nella Carta normativa.

6. L'ambito rappresenta l'area che deve essere presa in considerazione nella realizzazione del complesso di servizi al trasporto e può includere le aree per opere di urbanizzazione da dismettere al Comune e da realizzare con l'intervento. Gli ambiti individuati nella Carta normativa possono essere ampliati per un massimo di m² 1000.

7. La realizzazione di tutti gli interventi di cui al presente articolo, fermo restando quanto disposto dal successivo comma 8, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: una superficie minima pari al 40% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde privato; una superficie minima pari al 30% della superficie utile lorda dovrà essere destinata a parcheggio privato in aggiunta a quello specifico previsto per le destinazioni d'uso commerciali eventualmente già presenti.

8. Per i complessi di servizio al trasporto di tipo A si applica un indice di copertura verde di 0.15 m²/m² e un indice di utilizzazione verde di 0.30 m²/m²; per i complessi di servizio al trasporto di tipo B si applica un indice di copertura verde di 0.50 m²/m² e un indice di utilizzazione verde di 0.60 m²/m²

9. I progetti degli edifici e le sistemazioni dell'area delle attrezzature di servizio al trasporto devono avere l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto ambientale, prevedendo sistemazioni articolate delle aree verdi, che devono essere rese inaccessibili ai veicoli attraverso una opportuna modellazione, anche altimetrica, del terreno, la realizzazione di consistenti schermi vegetali e il piantamento di alberi di alto fusto.

10. Gli interventi su impianti stradali di distribuzione del carburante o su complessi di servizio al trasporto, già esistenti, e da realizzarsi nei limiti di cui alla Legge 15 luglio 2011 n°111 e s.m.i., non sono soggetti al rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 8.

articolo 81

Recinzioni

1. Nelle zone urbanistiche a prevalente destinazione d'uso residenziale, commerciale - direzionale, turistico - ricettivo ad eccezione della zona urbanistica Z05, le recinzioni, dovranno essere del tipo a giorno con cancellata su zoccolo in muratura di altezza massima pari a m 0.60 e di altezza totale non superiore a m 2.50.

2. Nella zona urbanistica Z05 le recinzioni potranno essere del tipo in muratura piena nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del tessuto edilizio esistente fermo restando il rispetto dell'altezza massima di m 2.50.

3. Nelle zone urbanistiche a prevalente destinazione d'uso produttiva, le recinzioni lungo i fronti stradali dovranno essere realizzate con le caratteristiche di cui al comma 1 mentre lungo i confini di proprietà potranno essere in muratura piena; in entrambi i casi non dovrà essere superata l'altezza di m 2,50

4. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 71, recinzioni tipologicamente differenti da quanto sopra previsto potranno essere assentite per comprovate ragioni di natura tecnica, ambientale e/o di sicurezza. Sono sempre consentite recinzioni realizzate con siepi.

5. Nelle aree con destinazioni d'uso diverse da quelle di cui ai commi precedenti e fatto salvo quanto previsto per le aree agricole di cui al precedente art. 71 possono essere realizzate recinzioni con le stesse caratteristiche di quelle di cui al citato art. 71.

CAPITOLO DECIMO
NORME PARTICOLARI E FINALI

articolo 82

Zone territoriali omogenee

1. Ai sensi dell'art.17, legge 06.08.1967 n.765 e dell'art. 2, D.M. 02.04.1968 n. 1444 le zone, subzone ed aree urbanistiche del PRG sono come di seguito classificate:

- 1) Zona territoriale omogenea di tipo A: Z05a – Z05b;
- 2) Zone territoriali omogenee di tipo B: Z01a - Z01b - Z02 - Z03a - Z03b - Z03c - Z04a - Z04b - Z06 ad esclusione dell'Area di intervento n. 40 - Z07a - Z07b - Z08 – Z14 – Z16a - Z16b - Z16e - Z17a - Z17b - Z19 - Z20b - Z20c;
- 3) Zona territoriale omogenea di tipo C: Area di intervento n. 38
- 4) Zone omogenee di tipo D: Z01c - Z04c - Z09 - Z10 - Z11a - Z11b - Z11c - Z11d - Z11e - Z14 - Z15 - Z16d - Z18a - Z18b - Z20a - Z22 - Z23 – Z24
- 5) Zone territoriali omogenee di tipo E: Z12 - Z16c - le aree agricole individuate da specifica campitura nelle zone urbanistiche Z06, Z12, Z13 e Z21;
- 6) Zone territoriali omogenee di tipo F: Sono costituite dalle aree per servizi ed attrezzature di interesse generale (parco universitario, parco sportivo, parco, istruzione superiore, attrezzature collettive); esse sono localizzate all'interno delle zone urbanistiche Z03 - Z05 - Z13 - Z21 - Z23.

2. Le aree di intervento presenti all'interno delle zone urbanistiche: Z13, Z21 e Z22 sono classificate come di seguito:

- 1) area di intervento n. 46 - Boniscontri: zona territoriale omogenea di tipo B, per la parte a destinazione d'uso commerciale-direzionale, turistico-ricettivo; zona territoriale omogenea di tipo F per la parte destinata a parco;
- 2) area di intervento n. 47 - Astrua: zona territoriale omogenea di tipo E per la parte a destinazione d'uso agricola;
- 3) area di intervento n. 60 - Maggiordomo: zona territoriale omogenea di tipo D, per la parte a destinazione d'uso produttivo di tipo A; zona territoriale omogenea di tipo C per la parte a destinazione d'uso residenziale;
- 4) area di intervento n. 61 - Villanis: zona territoriale omogenea di tipo B per la parte a destinazione d'uso residenziale; zona territoriale omogenea di tipo F per la parte destinata a parco sportivo.
- 5) area di intervento n. 62 - Gerbido: zona territoriale omogenea di tipo B;
- 6) zona territoriale omogenea di tipo B per la parte a destinazione d'uso residenziale.
- 7) area di intervento n. 48 – Certezza: zona territoriale omogenea di tipo B per la destinazione residenziale e di tipo D per la destinazione commerciale.
- 8) area di intervento n. 49 – Certezza 2: zona territoriale omogenea di tipo D.
- 9) area di intervento n. 50 – Allamano 3: zona territoriale omogenea di tipo D.
- 10) area di intervento n. 52 – Manzoni: zona territoriale omogenea di tipo D.
- 11) area di intervento n. 64 – Repubblica: zona territoriale omogenea di tipo D.

articolo 83

Piano di edilizia residenziale pubblica

1. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente PRG, il Piano di edilizia residenziale pubblica deve essere adeguato al nuovo strumento urbanistico generale. Tali interventi di E.R.P. saranno localizzati prioritariamente nell'ambito delle Aree di intervento.

articolo 84

Permessi di Costruire già rilasciati

1. L'adozione del Progetto del PRG comporta la sospensione delle concessioni ed autorizzazioni edilizie che sono in contrasto con le prescrizioni di questo, salvo che sia già stato comunicato l'inizio dei relativi lavori come definito al comma quinto, articolo 49, LR n.56 del 05.12.1977, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.

2. Conservano completa validità i piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, già adottati dal Consiglio Comunale, fatte salve le parti modificate dalle schede delle aree di intervento. Dalla data di scadenza si applicano integralmente le previsioni del PRG.

articolo 85

Poteri di deroga

1. E' ammesso l'esercizio dei poteri di deroga alle norme di cui agli articoli precedenti, ai sensi di legge, limitatamente ad interventi pubblici o di interesse pubblico, o ad interventi individuati da specifiche normative. La concessione edilizia relativa potrà essere rilasciata dall'organo competente, previa deliberazione di autorizzazione alla deroga da parte del Consiglio Comunale.

articolo 86

Misure di compensazione

1. L'attuazione delle previsioni di PRG comporta la realizzazione delle misure di compensazione come definite nel *Parere motivato di compatibilità ambientale* di cui alla D.D. n. 232 del 14/4/2017 e nei relativi allegati. Una quota pari al 10% del contributo di costruzione incamerato dal Comune per ciascun intervento è destinata a garantire la concreta attuazione di tali interventi compensativi. Tali risorse saranno iscritte in specifico capitolo di entrata e il loro utilizzo sarà vincolato alla realizzazione delle misure di compensazione.

2. In sintonia con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, per ogni singolo intervento edilizio realizzato sul territorio comunale, è richiesto un contributo “*eco-green*” finalizzato alla salvaguardia ed alla valorizzazione naturalistico ambientale, che prevede la piantumazione di un 1 albero (ad alto fusto) ogni 100 mq di Sul di nuovi edifici e nel caso di ristrutturazioni ed ampliamenti, di 1 albero (ad alto fusto) ogni 100 mq di Sul ristrutturata o ampliata (con un minimo di 1 albero per intervento).

3. Le modalità applicative del contributo “*eco-green*” saranno stabilite con specifica regolamentazione.

CAPITOLO UNDICESIMO
ZONE E SUBZONE URBANISTICHE

ZONA URBANISTICA Z01

Caratteri generali:

Si tratta di una parte del territorio, interessata in parte da una recente edificazione, nella quale non sono presenti particolari valori architettonici-ambientali; la zona è inoltre caratterizzata da tre ambiti con diverse caratteristiche tipomorfologiche:

1) tessuto edilizio a maglia fitta di tipo estensivo; 2) tessuto edilizio di recente edificazione con prevalenza di condomini di grandi dimensioni; 3) zona industriale con manufatti di limitate dimensioni.

SUBZONA URBANISTICA	Z01a
---------------------	------

Superficie territoriale **m² 147.728**

Destinazioni d'uso

RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul. Nell'area del complesso scolastico "Pascoli" sono inoltre consentite le destinazioni d'uso SR

Tipi d'intervento

Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

0.35 m²/m²

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

0.80 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 12.00

Distanza dal confine (Dc)

altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)

Distanza dal confine stradale (Ds)

1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)

*Distanza tra le costruzioni (D)
confrontanza minore/uguale m 12.00
confrontanza maggiore m 12.00*

m 10.00

altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)

Verde privato

20 % della superficie fondiaria

Parcheggio privato

30 % della superficie utile lorda

Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Superficie territoriale	m² 226.852
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7 Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.40 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.90 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione(Hc)</i>	m 16.50
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo 5.00 m)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda Per la destinazione TR il parcheggio privato è pari al 50 % della Sul.
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Prescrizioni particolari per l'immobile "Ex S.I.A." individuato nella carta normativa con la lettera "A":

1. l'immobile può essere oggetto di interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione a seguito di demolizione e ricostruzione anche parziale; la Superficie utile lorda demolita può essere ricostruita anche con diversa localizzazione nel lotto;
2. nel caso di interventi di ristrutturazione con destinazione esclusivamente residenziale, la Superficie utile lorda massima è quella attualmente esistente, pari a circa 1.400 mq; è consentita la destinazione residenziale ai piani rialzato, primo e sottotetto della palazzina, nonché nel fabbricato attualmente destinato ad autorimessa a sud della palazzina; il piano seminterrato può essere destinato esclusivamente a cantine e ad autorimesse private di pertinenza delle residenze e non è computato nel calcolo della Superficie utile lorda;
3. nel caso di interventi di ristrutturazione con destinazione mista residenziale e non residenziale, oppure con destinazione esclusivamente non residenziale, è consentito l'utilizzo del piano seminterrato della palazzina anche per locali accessori e complementari alle destinazioni d'uso non residenziali, nel rispetto dei relativi requisiti igienico sanitari;
4. nel caso di un intervento di totale demolizione e ricostruzione, la Superficie utile lorda massima è pari a 1.800 mq, di cui max. 1.400 mq a destinazione d'uso residenziale;
5. nel caso di un intervento di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione dei fabbricati accessori (l'attuale autorimessa e il basso fabbricato a sud) la superficie a parcheggio privato non potrà essere inferiore a quella attualmente esistente;
6. nel caso di un intervento di totale demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il soddisfacimento dello standard a parcheggio privato previsto nella scheda della subzona urbanistica;

7. la dotazione di standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui all'art. 57 delle Norme di Attuazione relativa alla classe di destinazione d'uso commerciale direzionale, nonché la dotazione minima di aree per attrezzature relative alla classe di destinazione d'uso turistico ricettiva di cui all'art. 21 della l.r. 56/1977, è da intendersi soddisfatta con la dotazione già prevista dal PRG nelle aree circostanti;
8. le superfici non coperte, siano esse su soletta o meno, dovranno essere sistemate a verde, fatta salva la realizzazione di percorsi interni di collegamento;
9. la destinazione d'uso CD1 è consentita limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 250 mq;
10. l'insediamento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande è consentita nel rispetto della vigente normativa regionale in materia;
11. è inoltre consentita la destinazione d'uso SR2 (servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali – interesse comune) e l'artigianato di servizio alla residenza
12. in sede di attuazione degli interventi dovrà essere verificato il tracciato della bealera, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 59 delle presenti norme

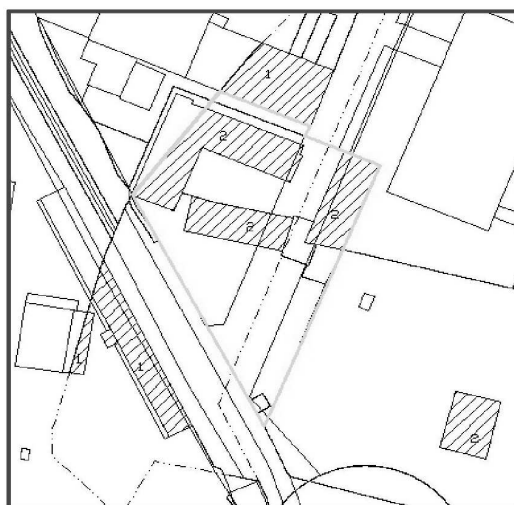
Destinazioni d'uso consentite nell'immobile individuato nella carta normativa con la lettera “B”:

nell'immobile, ubicato in via Comitato Liberazione Nazionale n. 53 e di proprietà comunale, nell'ambito della classe di destinazione d'uso “servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali”, accanto all'attuale destinazione d'uso “verde e attrezzature sportive” è consentita anche la destinazione d'uso “interesse comune” per l'insediamento, in particolare, di attività di carattere ricreativo culturale.

Superficie territoriale	m² 22.017
Destinazioni d'uso	<p>PA - CD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8</p> <p>Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse.</p> <p>Le singole attività con destinazioni CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.</p>
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	0.50 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.75 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 8.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	m 0.00
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i>	m 10.00 o in aderenza
<i>Verde privato</i>	10 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Prescrizioni particolari:

per l'area di seguito delimitata (Via Aldo Rossi 34-36) l'altezza massima della costruzione è pari a m 9.00



Caratteri generali:

Zona di connessione tra i comuni di Grugliasco e di Collegno, che è localizzata nell'intorno della parte nord del parco Porporati, con prevalente destinazione residenziale ; il tessuto edilizio è caratterizzato da una maglia viaria regolare con presenza sia di costruzioni uni-bifamiliari sia di grossi condomini.

Superficie territoriale**m² 481.724****Prescrizioni di zona**

Allineamento obbligatorio delle costruzioni di Viale Gramsci sul filo dei portici esistenti e obbligo di portico al piano terreno.

Lungo la via di collegamento viale Gramsci/via Roma, i nuovi edifici possono essere posti sul filo stradale.

Destinazioni d'uso**RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7****Le singole attività con destinazioni CD2****e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.****Tipi d'intervento****Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici****Indice di utilizzazione territoriale (Ut)****0.45 m²/m²****Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)****1.00 m²/m²****Parametri edilizi****Altezza della costruzione (Hc)****m 12.00****m 18.00 (edifici con fronte su viale Gramsci)****Distanza dal confine (Dc)****altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)****Distanza dal confine stradale (Ds)****1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)****Distanza tra le costruzioni (D)****confrontanza minore/uguale m 12.00****confrontanza maggiore m 12.00****m 10.00****altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)****Verde privato****20 % della superficie fondiaria****Parcheggio privato****30 % della superficie utile lorda****Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico**

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Tessuto con tracciato stradale chiaro e riconoscibile, con presenza di tessuto edilizio caratterizzato dalla notevole densità. Sono state individuate tre zone con proprie specificità morfo-tipologiche; la prima si identifica per il tessuto regolare di edifici di piccole dimensioni rotto da condomini alti 5/7 piani con un margine su viale Gramsci, la seconda si distingue per il tessuto misto di edifici alti - bassi, il terzo per la prevalenza di PEEP.

SUBZONA URBANISTICA

Z03a

Superficie territoriale**m² 41.077****Prescrizioni di zona****Allineamento obbligatorio delle costruzioni di Viale Gramsci sul filo dei fabbricati esistenti.****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7**

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici***Indice di utilizzazione territoriale (Ut)***0.50 m²/m²***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)***1.10 m²/m²****Parametri edilizi***Altezza della costruzione (Hc)***m 18.00***Distanza dal confine (Dc)***altezza del fronte - 5.00 m minimo 5.00 m***Distanza dal confine stradale (Ds)***1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)**

*Distanza tra le costruzioni (D)
confrontanza minore/uguale m 12.00
confrontanza maggiore m 12.00*

m 10.00**altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)***Verde privato***20 % della superficie fondiaria***Parcheggio privato***30 % della superficie utile lorda***Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico*

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Superficie territoriale	m² 508.685
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul. Nell'area della caserma dei Carabinieri di via Lamarmora è inoltre consentita la destinazione d'uso SR
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.45 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	1.00 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 12.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.
Prescrizioni di zona	Esclusivamente per la “Città della Conciliazione” è d'obbligo l'allineamento sul filo stradale di C.so Torino.

<i>Superficie territoriale</i>	m² 123.505
<i>Destinazioni d'uso</i>	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.45 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	1.00 m²/m²
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 12.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D) confrontanza minore/uguale m 12.00 confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Zona caratterizzata dai PEEP anni '70, insediamenti autosufficienti dotati di ampi spazi non edificati e da edifici unifamiliari disposti ordinatamente su tre assi viari.

SUBZONA URBANISTICA**Z04a**

Superficie territoriale	m² 570.120
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.40 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.90 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 14.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Nell'attuazione delle aree per servizi a ovest di corso M.L. King la fascia di rispetto della bealera di Orbassano deve essere sistemata a verde, al fine di garantire il collegamento con le aree verdi limitrofe e valorizzarne l'accessibilità e la fruibilità.

Prescrizioni particolari per l'immobile "Ex Epicentro" individuato nella carta normativa con la lettera "A":

- la Superficie utile lorda massima ammissibile nell'area è pari a 2.000 mq, di cui 400 mq derivano dal trasferimento di capacità edificatoria propria dell'area di intervento 19 "Da Vinci Nord". Sull'area non è trasferibile ulteriore capacità edificatoria;
- la dotazione di standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico di cui all'art. 43 delle Norme di Attuazione relativa alla classe di destinazione d'uso commerciale direzionale, nonché la dotazione minima di aree per attrezzature relative alla classe di destinazione d'uso turistico ricettiva di cui all'art. 21 della l.r. 56/1977, è da intendersi soddisfatta con la dotazione già prevista dal PRG nelle aree circostanti;
- la destinazione d'uso CD1 è consentita limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 250 mq;

- l'insediamento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande è consentita nel rispetto della vigente normativa regionale in materia;
- è inoltre consentita la destinazione d'uso SR2 (servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali – interesse comune) e l'artigianato di servizio alla residenza (parrucchiere, lavanderia, calzolaio...);
- dovrà essere garantito l'accesso al lotto da una delle aree a parcheggio pubblico limitrofe.

Superficie territoriale	m² 71.068
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.35 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.80 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 8.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

<i>Superficie territoriale</i>	m² 19.065
<i>Destinazioni d'uso</i>	PA - CD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse. Le singole attività con destinazioni CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Ra - Rb - Ru - Ne
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	0.50 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.75 m²/m²
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	8.00 m
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	10.00 m
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	10.00 m
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i>	10.00 m o in aderenza
<i>Verde privato</i>	10 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

La zona urbanistica comprende il nucleo urbano originario delimitato dalle bealere, caratterizzato dalla significativa permanenza della rete viaria e di alcuni edifici significativi sotto l'aspetto storico-ambientale.

Una seconda parte della zona corrispondente all'intorno rurale dell'antico borgo è priva di particolari valori architettonici - ambientali.

SUBZONA URBANISTICA**Z05a****Superficie territoriale****m² 37.482****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA 1, 2, - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7**

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 m² di Sul.

Nell'immobile individuato con la sigla "T09" sono consentite le destinazioni d'uso RE - CD 1, 5, 6, 7, con esclusione delle strutture di vendita all'ingrosso nell'ambito della destinazione d'uso CD 1. È inoltre consentita la destinazione d'uso SR2 e l'artigianato di servizio alla residenza (parrucchiere, lavanderia, calzolaio...). Devono essere osservate le vincolanti prescrizioni contenute nel Decreto 699/2013 del Direttore Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte; in particolare:

- dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino Asti Biella Cuneo e Vercelli, ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 4 quater dell'art. 56 del DLGS 42/2004 e s.m.i.
- gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale della conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto
- l'immobile non potrà ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi
- dovrà essere garantita, particolarmente in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene, limitatamente alle parti comuni.

Tipi di intervento

come indicato nelle schede degli isolati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove ammessi, sono consentiti senza tuttavia possibilità di demolizione e ricostruzione. La possibilità di ricostruzione degli stessi, con la medesima volumetria e sagoma e senza traslazione planimetrica. Per i medesimi edifici, nei casi in cui a seguito di perizia asseverata, sia dimostrata, in modo dettagliato, una fatiscenza strutturale tale da non consentire la messa in atto di alcuna tecnica conservativa, sussiste comunque la possibilità di demolizione e ricostruzione degli stessi. In tutta la zona urbanistica è comunque consentita la demolizione di modeste porzioni di fabbricati, costituenti superfetazioni rispetto all'organismo edilizio originario, e la ricostruzione, anche con ricollocazione sul lotto, delle superfici utili lorde corrispondenti.

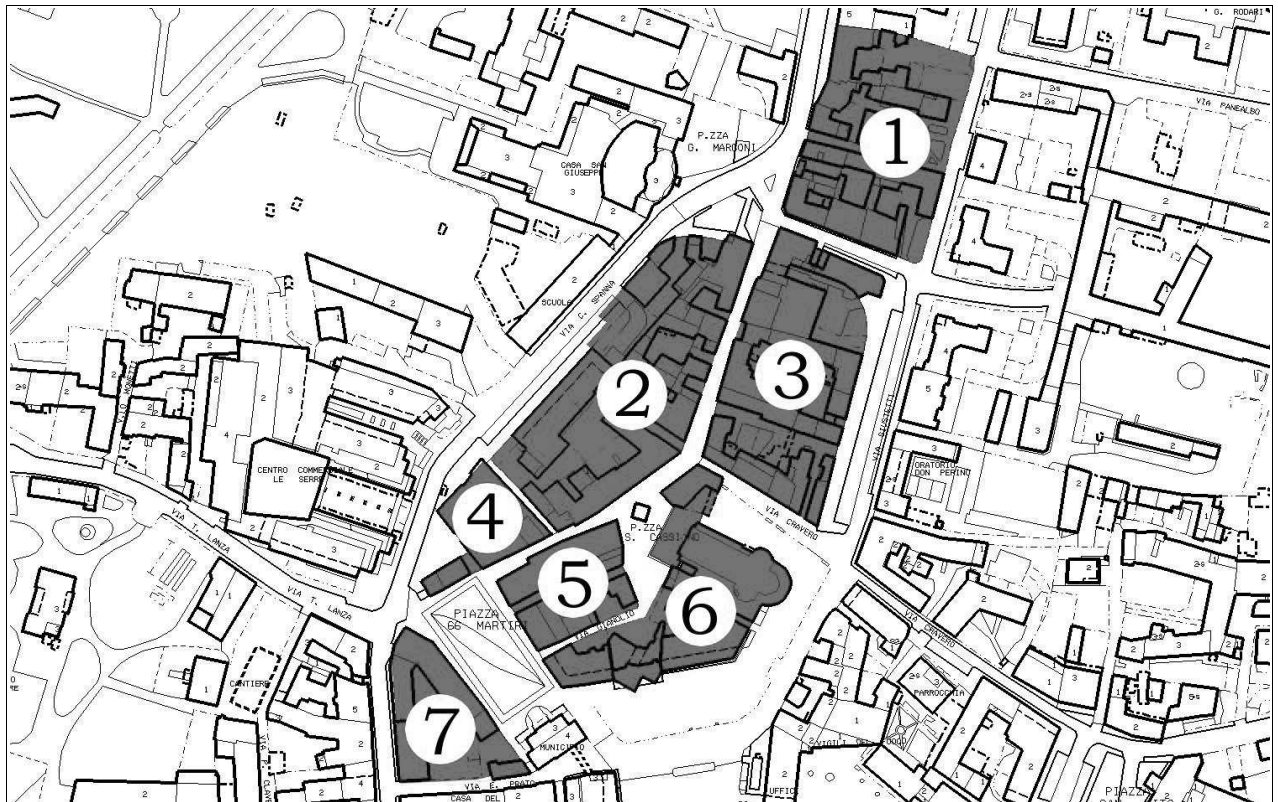
Tutti gli interventi (anche diversi dalla ristrutturazione) comportanti modifiche che interessino in modo significativo l'aspetto estetico degli edifici, saranno sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

Prescrizioni di zona

Nel caso di interventi di restauro architettonico e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e' consentito ricavare, in aggiunta a quelle presenti, sotto l'edificio esistente superfici complementari alle destinazioni d'uso CD e TR eventualmente presenti al piano terra dell'edificio oggetto dell'intervento.

nel caso di destinazioni CD e/o TR è necessario il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

QUADRO D'UNIONE DEGLI ISOLATI DELLA Z05a



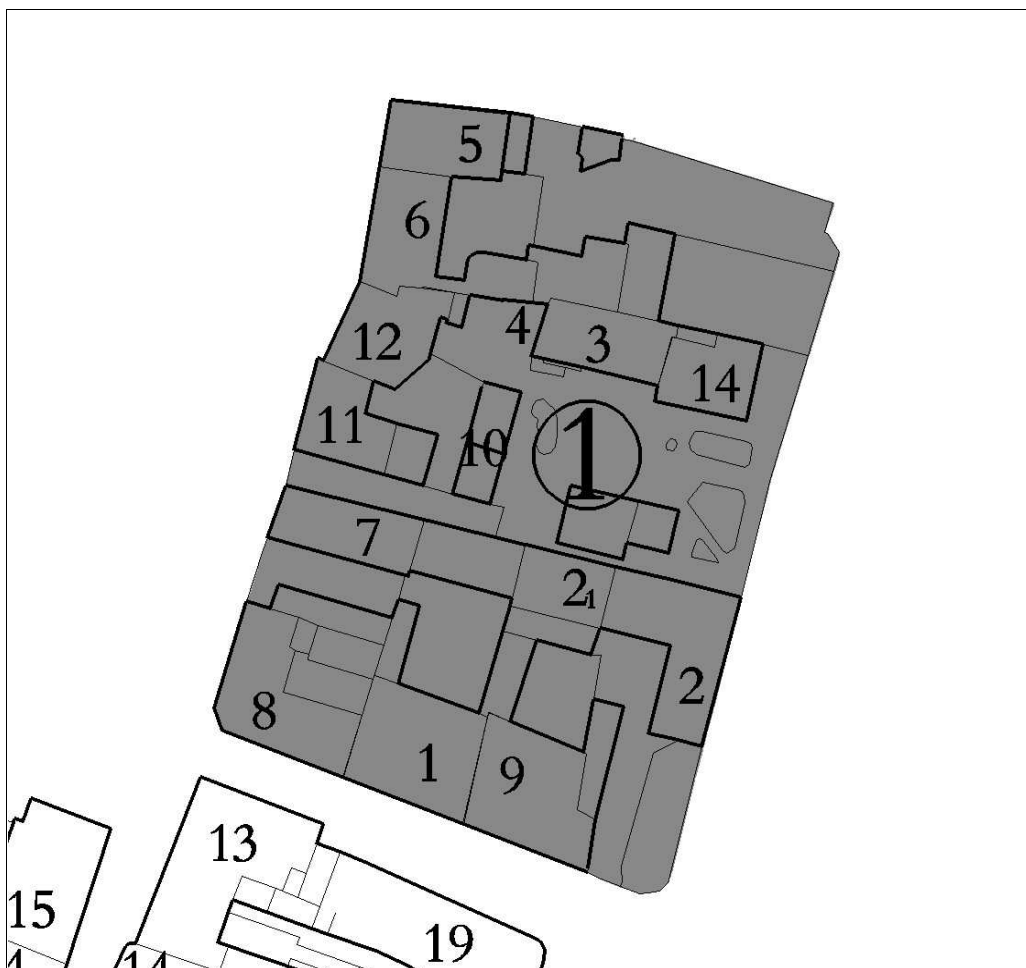
ISOLATO 1

<i>ISOLATO</i>	<i>EDIFICIO</i>	<i>INDIRIZZO</i>	<i>TIPI DI INTERVENTO</i>
01	1	Via Arduino 7	Ristrutturazione edilizia
01	2	Via Arduino 17	Restauro conservativo
01	2 ¹	Via Arduino 11 cortile	Ristrutturazione edilizia
01	3	Via Lupo 72 cancello	Ristrutturazione edilizia
01	4	Via Lupo 72 cancello	Ristrutturazione edilizia
01	5 e 6	via Lupo 82	Ristrutturazione edilizia (1)
01	12	Via Lupo 74 cancello	Ristrutturazione edilizia
01	12	Via Lupo 70-68	Ristrutturazione edilizia
01	8	Via Arduino 1	Ristrutturazione edilizia
01	9	via Arduino 11	Ristrutturazione edilizia
01	11	Via Lupo 74 canc.distacco	Ristrutturazione edilizia
01	14	Viale Giustetti 59	Ristrutturazione edilizia
01	10	Via Lupo 74 bis canc. (dist)	Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del centro storico secondo quanto previsto al Titolo VIII del Regolamento Edilizio. Nel caso di edifici esistenti con caratteristiche architettoniche diverse da quelle presenti nel centro storico le scelte dovranno essere indirizzate a contemperare l'architettura dell'edificio con quella dell'ambiente circostante.

(1) È consentita la ricostruzione dell'edificio demolito

ISOLATO 1

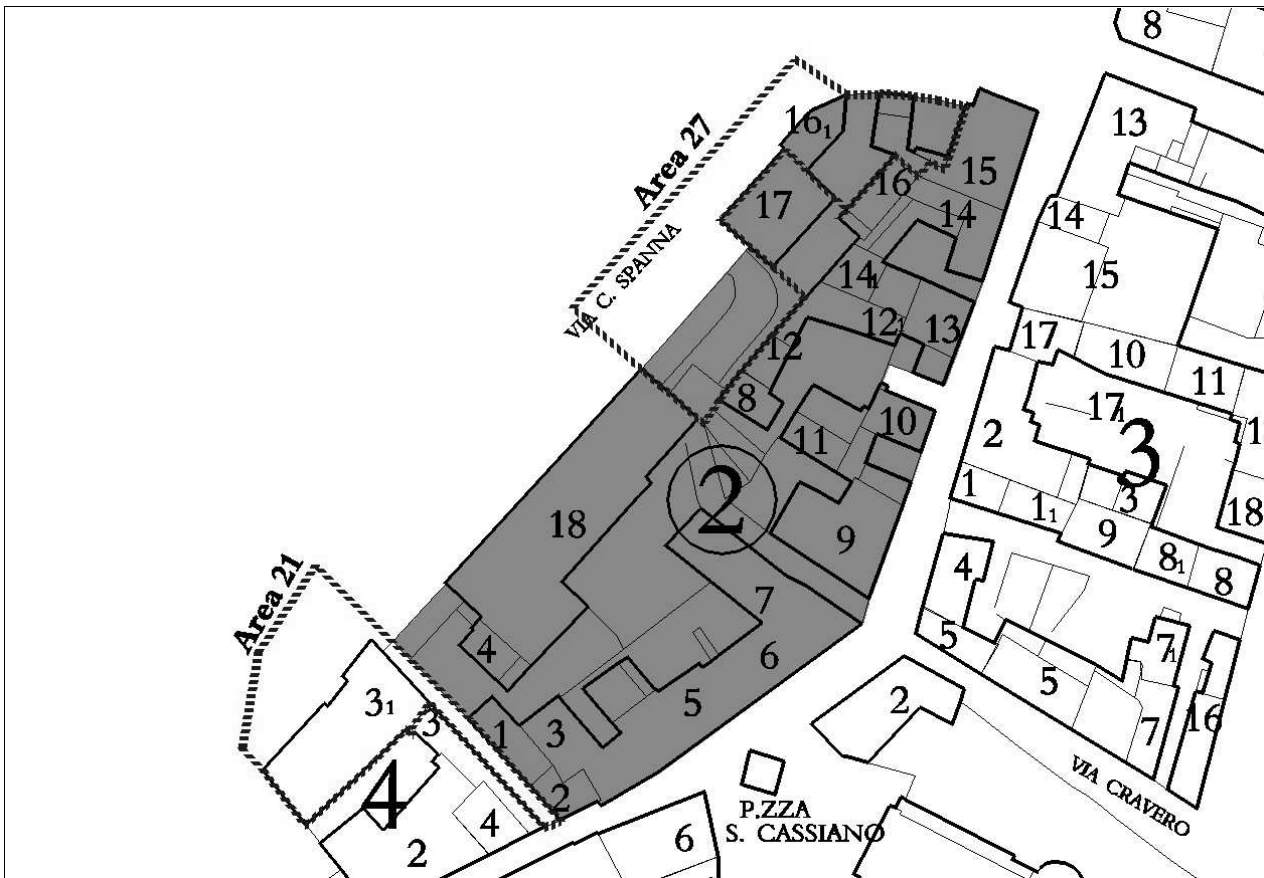


ISOLATO 2

ISOLATO	EDIFICIO	INDIRIZZO	TIPI DI INTERVENTO
02	1	Via Masino	Ristrutturazione edilizia
02	2	Via Masino - Via Lupo	Ristrutturazione edilizia
02	3	Via Lupo	Ristrutturazione edilizia
02	4	Via Masino	Ristrutturazione edilizia
02	5-6 e 7	Via Lupo 23 – 35	Ristrutturazione edilizia
02	8	Via Lupo 41/7 distacco	Restauro conservativo
02	9	Via Lupo 47	Ristrutturazione edilizia
02	10	Via Lupio 47	Ristrutturazione edilizia
02	11	Via Lupo 53 canc. sin.	Ristrutturazione edilizia
02	12 e 12 ¹	Via Lupo 53 canc.dx.	Ristrutturazione edilizia
02	13	Via Lupo 55 distacco	Ristrutturazione edilizia
02	14 e 14 ¹	Via Lupo 61 cortile	Ristrutturazione edilizia
02	15	Via Lupo 69	Ristrutturazione edilizia
02	16	Via Spanna 17	Ristrutturazione edilizia
02	16 ¹	Via Spanna 36 - 38 e 40	Progetto speciale area intervento n. 23
02	17	Via Spanna 34	Ristrutturazione edilizia
02	18	Via Spanna 28	Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del centro storico secondo quanto previsto al Titolo VIII del Regolamento Edilizio. Nel caso di edifici esistenti con caratteristiche architettoniche diverse da quelle presenti nel centro storico le scelte dovranno essere indirizzate a contemperare l'architettura dell'edificio con quella dell'ambiente circostante.

ISOLATO 2

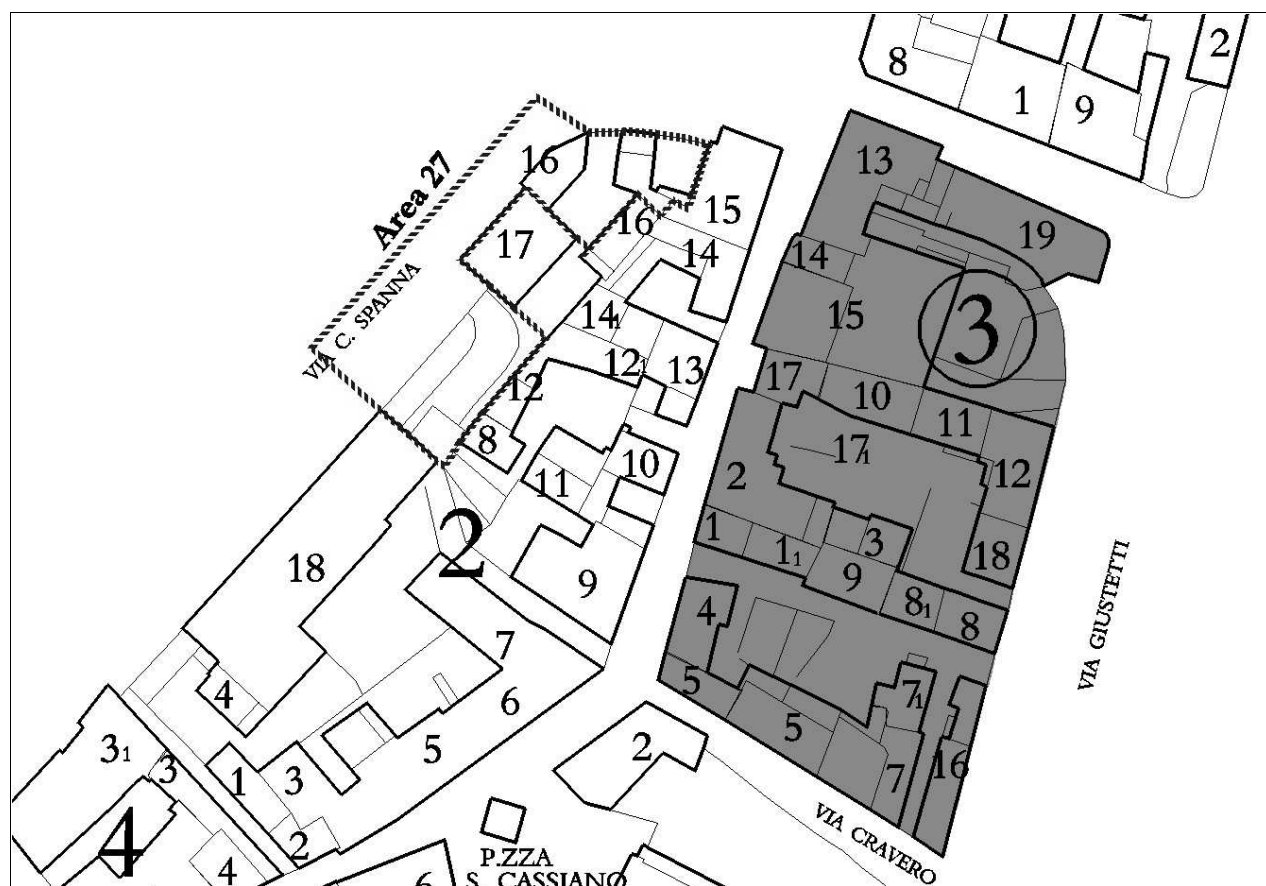


ISOLATO 3

<i>ISOLATO</i>	<i>EDIFICIO</i>	<i>INDIRIZZO</i>	<i>TIPI DI INTERVENTO</i>
03	1 e 1 ¹	Via Lupo 36 cortile	Restauro conservativo
03	2 e 3	Via Lupo 36 cortile	Ristrutturazione edilizia
03	4		Ristrutturazione edilizia
03	5	Via Cravero 15 -17	Restauro conservativo
03	5 ¹	Via Lupo ang. Via Cravero	Ristrutturazione edilizia
03	6	Via Cravero 23	Restauro conservativo
03	7	Via Cravero 25	Restauro conservativo
03	7 ¹	Via Cravero 27 canc.	Ristrutturazione edilizia
03	8	Viale Giustetti 13 corte	Ristrutturazione edilizia
03	9	Via Lupo 40 cortile	Restauro conservativo
03	10	Via Lupo 46 cortile	Ristrutturazione edilizia
03	11	Via Lupo 46 cortile	Ristrutturazione edilizia
03	12	Viale Giustetti 15	Ristrutturazione edilizia
03	13	Via Arduino 2	Restauro conservativo
03	14 -15	Via Lupo Banco Amb.	Ristrutturazione edilizia
03	16	Via Cravero 27 cancello.	Ristrutturazione edilizia
03	17	Via Lupo 46 cancello	Ristrutturazione edilizia
03	17 ¹	Via Lupo 46 cortile	Ristrutturazione edilizia
03	18	Viale Giustetti 22	Ristrutturazione edilizia
03	19	Via Arduino 6	Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del centro storico secondo quanto previsto al Titolo VIII del Regolamento Edilizio. Nel caso di edifici esistenti con caratteristiche architettoniche diverse da quelle presenti nel centro storico le scelte dovranno essere indirizzate a temperare l'architettura dell'edificio con quella dell'ambiente circostante.

ISOLATO 3



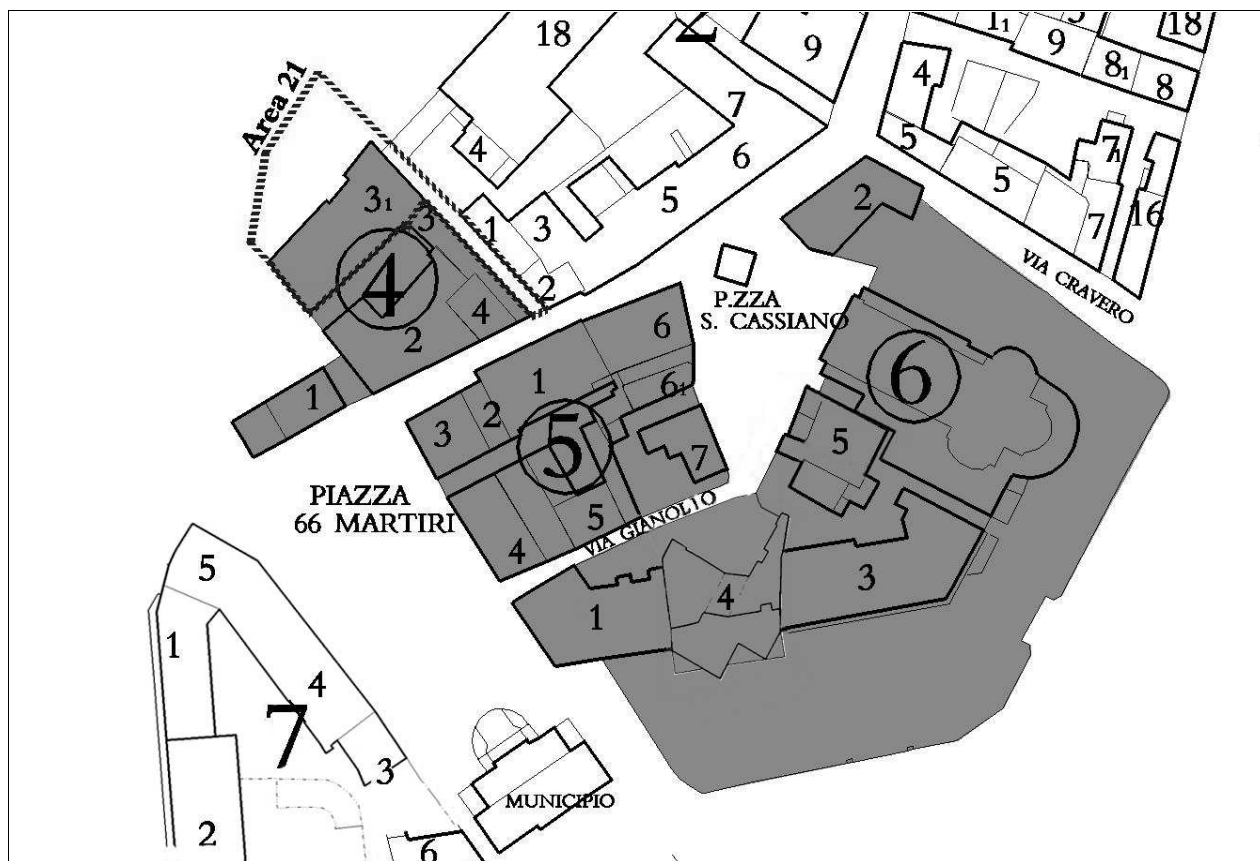
ISOLATO 4-5-6

<i>ISOLATO</i>	<i>EDIFICIO</i>	<i>INDIRIZZO</i>	<i>TIPI DI INTERVENTO</i>
04	1	Via Spanna 2	Restauro e risanamento conservativo
04	2-4	Via Lupo 8	Ristrutturazione edilizia
04	3	Via Masino 7	Progetto speciale area intervento n. 22
05	1	Via Lupo 10	Ristrutturazione edilizia
05	2	Piazza 66 Martiri 23	Ristrutturazione edilizia
05	3	Piazza 66 Martiri 22 dist.	Ristrutturazione edilizia
05	4	Piazza 66 Martiri 26 canc.	Ristrutturazione edilizia
05	6	Via Lupo 16	Ristrutturazione edilizia
05	6 ¹	Piazza S. Cassiano 7 portale	Ristrutturazione edilizia
05	7	Piazza S. Cassiano 6 int. 5	Ristrutturazione edilizia
06	4-5	Piazza Matteotti	Ristrutturazione edilizia
06	1-3	Piazza Matteotti	Ristrutturazione edilizia
06	2	Piazza S. Cassiano 1	Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del centro storico secondo quanto previsto al Titolo VIII del Regolamento Edilizio. Nel caso di edifici esistenti con caratteristiche architettoniche diverse da quelle presenti nel centro storico le scelte dovranno essere indirizzate a contemperare l'architettura dell'edificio con quella dell'ambiente circostante.

Gli interventi consentiti sull'edificio 1 dell'isolato 4 sono ammissibili con titolo abilitativo diretto e sono subordinati ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Torino Asti Biella Cuneo e Vercelli.

ISOLATO 4-5-6



ISOLATO 7

ISOLATO	EDIFICIO	INDIRIZZO	TIPI DI INTERVENTO
07	1	Via Perotti 3-5-9	Ristrutturazione edilizia
07	2	Via Perotti 13-17	Ristrutturazione edilizia
07	3	Piazza 66 Martiri 5-6-7	Ristrutturazione edilizia
07	4	Piazza 66 Martiri 8-9-10-13	Ristrutturazione edilizia
07	5	Piazza 66 Martiri 16/via Perotti 1	Ristrutturazione edilizia
07	6	Piazza 66 Martiri 4bis	Ristrutturazione edilizia
07	7	Via Perotti 19/Via Prato 1	Ristrutturazione edilizia
07	altri edifici	- -	Ristrutturazione edilizia

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del centro storico secondo quanto previsto al Titolo VIII del Regolamento Edilizio. Nel caso di edifici esistenti con caratteristiche architettoniche diverse da quelle presenti nel centro storico le scelte dovranno essere indirizzate a contemperare l'architettura dell'edificio con quella dell'ambiente circostante.

ISOLATO 7



Superficie territoriale	m² 482.680
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 150 m ² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	pari a quella degli edifici preesistenti
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	m 0.00
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	m 0.00
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i>	non inferiore a quella preesistente
Prescrizioni di zona	<p>Si confermano le superfici utili lorde esistenti.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel rispetto di quanto previsto al comma 4 dell'Art. 36 delle N. di A.</p> <p>Nel caso di interventi di restauro architettonico e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e' consentito ricavare, in aggiunta a quelle presenti, sotto l'edificio esistente superfici complementari alle destinazioni d'uso CD e TR eventualmente presenti al piano terra dell'edificio oggetto dell'intervento.</p> <p>Nel caso di destinazioni CD e/o TR è necessario il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.</p> <p>Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del centro storico secondo quanto previsto al Titolo VIII del Regolamento Edilizio. Nel caso di edifici esistenti con caratteristiche architettoniche diverse da quelle presenti nel centro storico le scelte dovranno essere indirizzate a contemporaneamente l'architettura dell'edificio con quella dell'ambiente circostante.</p> <p>Per il complesso del "centro commerciale Le Serre", così come individuato nel Piano Particolareggiato approvato con DCC n. 407 del 3/11/1989 e s.m.i., si confermano le superfici utili lorde esistenti. Sono ammesse le destinazioni d'uso RE, CD1, CD5, CD6, CD7. È inoltre consentito l'artigianato di servizio alla residenza (parrucchiere, lavanderia, calzolaio...). Sono escluse, nell'ambito della destinazione CD1, le strutture di vendita all'ingrosso. La destinazione d'uso residenziale è ammessa esclusivamente al terzo livello fuori terra, compresi i locali sottotetto di pertinenza delle unità immobiliari. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso nell'ambito di quelle non residenziali, nel rispetto della vigente normativa regionale in materia commerciale (DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.) e dell'art. 43 delle Norme di Attuazione del PRG vigente.</p>

Il complesso di Villa Claretta è disciplinato dalla nuova scheda 36 dell'elaborato 1.03 del PRGC "Album dei progetti delle aree di intervento".

Per il fabbricato del complesso ex Maristi oggetto di variante ai sensi dell'art. 58 del D.L.112/2008 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: RE, CD1 limitatamente alla vendita al dettaglio e agli esercizi di vicinato, CD5, CD6, CD7, TR.

<i>Superficie territoriale</i>	m² 34.719
<i>Destinazioni d'uso</i>	SR – CD 3, 6, 7
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re – Ne
<i>Modalità di intervento</i>	Piano esecutivo di iniziativa pubblica per gli interventi di nuova edificazione (Ne)
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Sul max edificabile</i>	m² 5.000
<i>Prescrizioni di zona</i>	<p>I progetti delle nuove costruzioni devono garantire una qualità architettonica di alto livello ed in particolare dovranno farsi carico di un corretto inserimento ambientale nell'assoluto rispetto delle preesistenze.</p> <p>Le nuove costruzioni con destinazione d'uso CD3, CD6 e CD7 sono condizionate alla sistemazione di tutte le aree fondiarie con particolare riferimento alle aree verdi.</p> <p>Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere eseguiti nel rispetto delle loro caratteristiche architettoniche e costruttive.</p>

Caratteri generali:

La zona è caratterizzata da un tessuto costituito da costruzioni di piccole dimensioni e dalla presenza di ampie aree libere.

Superficie territoriale**m² 300.042****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7**

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

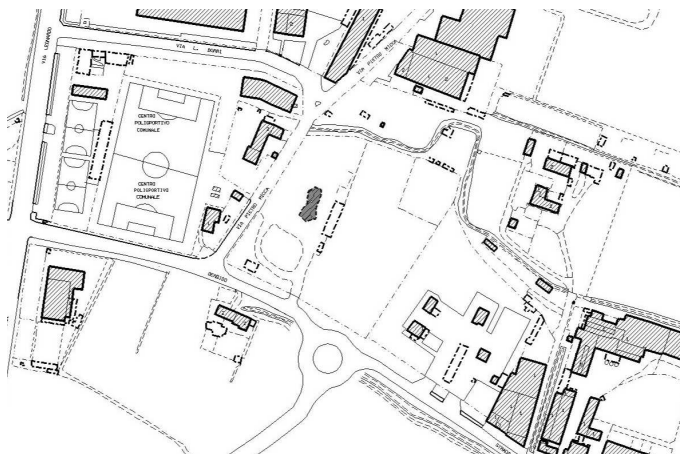
Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici***Indice di utilizzazione territoriale (Ut)***0.40 m²/m²***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)***0.80 m²/m²****Parametri edilizi***Altezza della costruzione (Hc)***m 8.00***Distanza dal confine (Dc)***altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)***Distanza dal confine stradale (Ds)***1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)**

Distanza tra le costruzioni (D)
confrontanza minore/uguale m 12.00
confrontanza maggiore m 12.00

m 10.00**altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)***Verde privato***20 % della superficie fondiaria***Parcheggio privato***30 % della superficie utile lorda***Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico*

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Prescrizioni particolari per parte dell'area “ex ROL-FER” individuata nella carta normativa con la lettera “A” e nello stralcio cartografico di seguito riportato:



1. non possono essere modificate la destinazione e le modalità d'uso rispetto agli scenari previsti dall'Analisi di Rischio, fatta salva una revisione della stessa

2. non possono essere eseguiti scavi nel sottosuolo in assenza di apposite precauzioni per gli operatori e di obblighi di gestione del terreno di scavo, nel rispetto della normativa vigente in materia

Per quanto sopra si fa riferimento al procedimento relativo agli interventi di bonifica, il cui completamento è stato certificato dalla Città Metropolitana di Torino con determinazione n. 98-2577/2019 del 11/03/2019 del Dirigente della Direzione Rifiuti, Bonifiche e Sicurezza Siti Produttivi, acquisita al ns. protocollo al n. 16459 in data 16/4/2019.

Caratteri generali:

*Zona caratterizzata da interventi PEEP recenti con grandi condomini prevalentemente in linea;
scarsa la riconoscibilità degli spazi, buona la dotazione quantitativa dei servizi.*

Si distingue una parte dell'urbanizzato caratterizzato dalla contiguità di piccoli edifici residenziali con capannoni artigianali.

SUBZONA URBANISTICA

Z07a

Superficie territoriale**m² 358.163****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7**

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici***Indice di utilizzazione territoriale (Ut)***0.45 m²/m²***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)***1.00 m²/m²****Parametri edilizi***Altezza della costruzione (Hc)***m 14.00***Distanza dal confine (Dc)***altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.0)***Distanza dal confine stradale (Ds)***1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)***Distanza tra le costruzioni (D)**confrontanza minore/uguale m 12.00**confrontanza maggiore m 12.00***m 10.00****altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)***Verde privato***20 % della superficie fondiaria***Parcheggio privato***30 % della superficie utile lorda***Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico*

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

<i>Superficie territoriale</i>	m² 44.285
<i>Destinazioni d'uso</i>	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.40 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.90 m²/m²
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 14.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Zona caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da grandi condomini costruiti prevalentemente a seguito di piani di lottizzazione negli anni '60/'70, che si incunea nell'edificato del comune di Torino.

Superficie territoriale**m² 124.091****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7.**

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici***Indice di utilizzazione territoriale (Ut)***1.20 m²/m²***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)***1.70 m²/m²****Parametri edilizi***Altezza della costruzione (Hc)***m 21.00***Distanza dal confine (Dc)***altezza del fronte - 5.00 m (minimo m5.00)***Distanza dal confine stradale (Ds)***1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)**

Distanza tra le costruzioni (D)
confrontanza minore/uguale m 12.00
confrontanza maggiore m 12.00

m 10.00**altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)***Verde privato***20 % della superficie fondiaria***Parcheggio privato***30 % della superficie utile lorda***Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico*

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Zona industriale di completamento posta al margine est del centro abitato del comune di Grugliasco.

Superficie territoriale **m² 171.033**

Destinazioni d'uso **PA - CD 4, 5, 6, 8**
Sono fatte salve le attività già insediate sino alla cessazione delle attività stesse.
La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.

Tipi d'intervento **Mo - Ms - Re - Ru - Ne**

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura (Rc) **0.60 m²/m²**

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) **1.00 m²/m²**

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) **m 14.50**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

Distanza dal confine stradale (Ds) **m 10.00**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00**

Verde privato **10 % della superficie fondiaria**

Parcheggio privato **30 % della superficie utile lorda**

Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico **nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.**

Caratteri generali:

La zona riguarda l'ambito del P.I.P. intercomunale approvato con D.C.C. n° 97/1992 e s.m.i. La zona è suddivisa in due parti: la prima relativa alla porzione di P.I.P. in attuazione del quale si è localizzato il Centro Intermodale Merci (C.I.M.) ed il Cento Agroalimentare (C.A.A.T.), che va a costituire la subzona urbanistica Z10a, la seconda relativa alla porzione di P.I.P. che non ha trovato attuazione che va a costituire la subzona urbanistica Z10b.

SUBZONA URBANISTICA Z10a

E' costituita dall'ambito attuato a seguito di Piano per Insediamenti Produttivi di cui alla legge 22.10.1971 n. 865 e alla LR del 05.12.1977 n.56., approvato con D.C.C. n° 97/1992 e s.m.i.

Superficie territoriale**m² 411.431****Destinazioni d'uso**

In coerenza con il P.I.P. di cui sopra, le destinazioni d'uso ammesse sono le attività connesse alla movimentazione, allo stoccaggio a breve ed a lunga giacenza, al trasporto, al montaggio finale, alla confezione, al trattamento ed alla distribuzione delle merci; attività accessorie complementari per la produttività del CIM; attività amministrativa, di assistenza, di controllo e di promozione del traffico; uffici pubblici e privati connessi con la gestione delle attività presenti nel C.I.M.; uffici e attrezzature pubbliche e private di servizio; magazzini generali; impianti di servizio e di manutenzione; alloggiamenti per il personale di guardia e di custodia; strutture e servizi di interesse generale, di livello metropolitano, per la commercializzazione e la distribuzione di prodotti agro-alimentari. Nell'area di pertinenza del Centro Agro Alimentare Torino sono inoltre, per una superficie coperta massima pari a 1.000 mq, consentite attività di coltivazione orto frutticola con tecnologia aeroponica e la distribuzione e commercializzazione dei prodotti nell'ambito dei soggetti operanti nel Centro Agro Alimentare Torino.

Per i fabbricati già realizzati ed individuati con le lettere Ia e Ic nella planimetria riportata nella presente scheda normativa sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

Fabbricato "Ia":

- commercio all'ingrosso di merceologie anche diverse da quella agroalimentari;
- commercio al dettaglio di articoli ingombranti (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili- di cui al punto 6, art.5 della D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003);
- attività produttive compatibili dal punto di vista ambientale con il Centro Agroalimentare;
- uffici di aziende esercitanti attività produttive e/o commerciali risultanti dall'oggetto sociale; la pertinenzialità dell'ufficio con dette attività deve essere garantita con atto di impegno/obbligo unilaterale del soggetto insediando, registrato e trascritto;
- attrezzature e servizi pubblici di interesse generale.

Standard a parcheggi e servizi:

- gli standard relative alle quote di commercio al dettaglio sono reperiti all'interno della corsia di accumulo secondo quanto stabilito dal P.I.P.. Tali superfici saranno private di uso pubblico.

Fabbricato "Ic":

- stoccaggio di prodotti anche non alimentari, purchè non rientranti nelle categorie dei tossico-nocivi e/o pericolosi.

Su tutti i fabbricati esistenti su aree non acquisite nell'ambito dell'attuazione del P.I.P., sono consentite le destinazioni d'uso PA e PB. Tali fabbricati potranno essere assoggettati ai seguenti tipi di intervento: Mo – Ms – Rr – Rc – Re, con il mantenimento delle superfici esistenti.

Sul fabbricato individuato al Catasto Urbano al foglio 20 mappale 558 sono consentite le destinazioni PA e PB.

Tipi d'intervento

Mo - Ms - Rr - Rc - Re – Ne

Parametri urbanistici

I parametri specifici di attuazione, sono quelli contenuti nel P.I.P. approvato, e s.m.i., e comunque nel rispetto di quanto sotto riportato.

Rapporto di copertura (Rc)

0,50 m²/m²

Superficie utile lorda massima edificabile

2.00 m²/m² della superficie copribile.

Attrezzature a servizio dell'insediamento

L'area destinata ad attrezzature deve essere pari al 20% dell'intera area soggetta a P.I.P. (estesa a cinque Comuni)

Parametri edilizi

I
parametri specifici di attuazione, sono quelli contenuti nel P.I.P. approvato, e s.m.i., e comunque nel rispetto di quanto sotto riportato.

Altezza massima

m 40.00

Distanza dal confine (Dc)

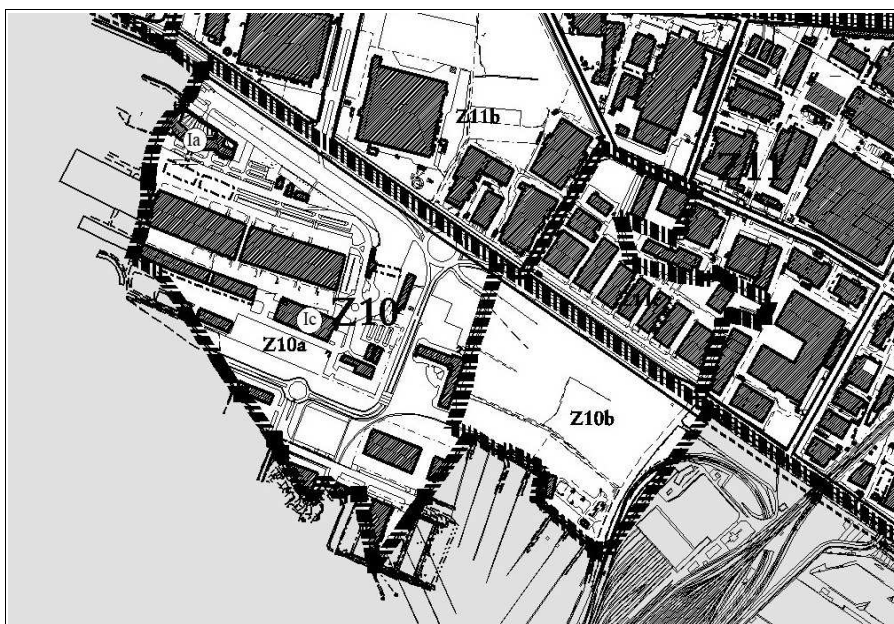
m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 10.00

Distanza tra le costruzioni (D)

m 10.00



Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

Nella zona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'Elaborato tecnico RIR 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015 e 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose.

Superficie territoriale **m² 159.636**

Destinazioni d'uso **PA - PB - CD 5, 6**
 La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.

Tipi d'intervento L'attuazione è subordinata a preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a tutto l'ambito perimetrato nella Carta Normativa.

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura (Rc) **0,60 m²/m²**

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) **1.00 m²/m²**

Attrezzature a servizio dell'insediamento L'area destinata ad attrezzature deve essere pari al 20 % dell'intera area soggetta a S.U.E.

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) **m 16.00**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

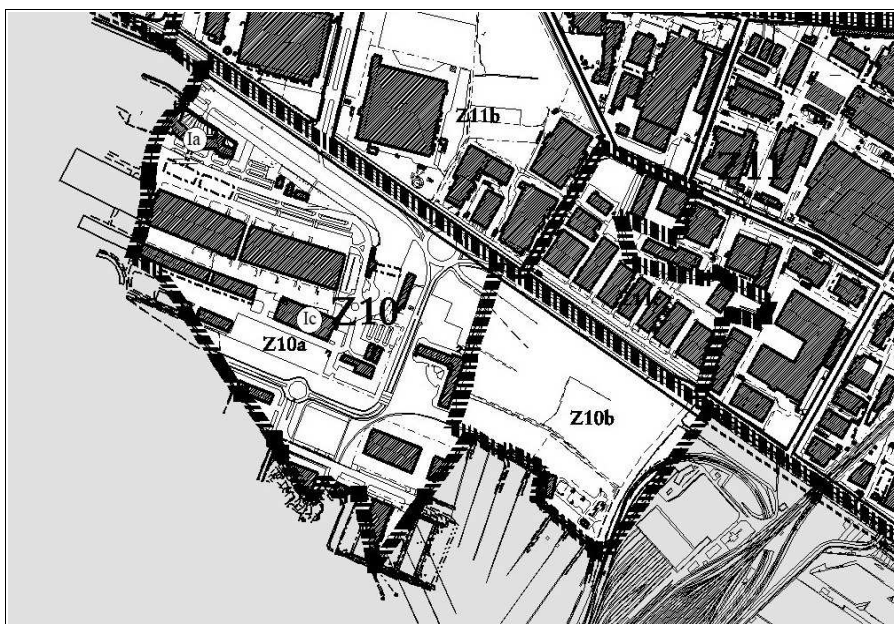
Distanza dal confine stradale (Ds) **m 10.00**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00**

Verde privato **10 % della superficie fondiaria**

Parcheggio privato **30 % della superficie utile lorda**

La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.



Nella zona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'*Elaborato tecnico RIR 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015 e 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose*.

Nell'ambito territoriale AP_3, come individuato nel paragrafo dell'*Elaborato tecnico RIR 9.8 Azioni di pianificazione nelle aree produttive di nuovo insediamento/completamento*, si applicano inoltre i vincoli di cui al medesimo paragrafo.

Caratteri generali:

Area industriale "storica" del comune di Grugliasco, formatasi dall'inizio anni '60 ed in via di completamento.

SUBZONA URBANISTICA

Z11a

Superficie territoriale

m² 271.345

Destinazioni d'uso

PA - CD 1, 4, 5, 6, 7, 8,

Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse.

Tipi d'intervento

Mo - Ms - Re - Ru - Ne

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura (Rc)

0.60 m²/m²

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1.00 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 14.50

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 10.00

Distanza tra le costruzioni (D)

m 10.00

Verde privato

10 % della superficie fondiaria

Parcheggio privato

30 % della superficie utile lorda

Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso CD 1, 6, 7.

- L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio (destinazione CD 1) è limitato agli esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq e che pertanto non richiedano l'individuazione di una localizzazione o di un addensamento commerciale.
- L'insediamento di attività con destinazione d'uso CD 1, 6, 7 è subordinato alla preventiva presentazione di specifica relazione per la verifica della loro compatibilità ambientale e con le norme vigenti in materia di inquinamento acustico. L'attuatore dell'intervento dovrà provvedere alle eventuali opportune misure di mitigazione che si rendessero necessarie per garantire il rispetto dei parametri di emissione e immissione acustica previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale.

Le aree a parcheggio al servizio degli insediamenti con destinazione d'uso CD 1, 6, 7 devono, qualora su terrapieno, essere realizzate con soluzioni progettuali che consentano la permeabilità del suolo.

Nel caso di intervento di nuova edificazione che preveda, anche parzialmente, l'insediamento di attività con destinazione d'uso CD 1, 6, 7, la parte della superficie a verde privato realizzata su terrapieno deve essere alberata nel rispetto dell'art. 65 delle norme di attuazione del PRG.

Le attività con destinazioni d'uso CD 1, 6, 7 sono soggette a un contributo straordinario, determinato in misura pari al 50% della quota di contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuta per un nuovo insediamento di tali destinazioni d'uso in applicazione delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Il contributo straordinario di cui sopra, non è dovuto nel caso di destinazioni d'uso CD6 aventi superficie utile lorda

inferiore a 250,00 mq.

Il contributo straordinario è aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione già dovuto in applicazione del DPR 380/2001.

La corresponsione del contributo straordinario è dovuta anche in caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti e anche in assenza di opere edilizie.

Il contributo straordinario non è dovuto nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, nonché di sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso, di immobili produttivi dismessi da almeno due anni, compatibilmente con il rispetto delle prescrizioni e delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C., qualora sia sottoscritta con il Comune una convenzione avente i contenuti, per quanto applicabili, di cui alla lettera E del titolo "Attività Commerciali e/o Produttive" dell'allegato B alla DCC 34/2014.

Superficie territoriale	m² 1.169.060
Destinazioni d'uso	PB –CD5, 6 La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
Rapporto di copertura (Rc)	0.60 m²/m²
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) <i>(con diversa dotazione di verde e parcheggio privato)</i>	sino a 1.00 m²/m² oltre 1.00 m²/m² sino a 1.20 m²/m²
Parametri edilizi	
Altezza della costruzione (Hc)	m 18.00
Distanza dal confine (Dc)	m 10.00
Distanza dal confine stradale (Ds)	m 10.00
Distanza tra le costruzioni (D)	m 10.00
Verde privato <i>con Uf sino a 1.00 m²/m²</i> <i>con Uf oltre 1.00 m²/m² sino a 1.20 m²/m²</i>	10 % della superficie fondiaria 30 % della superficie fondiaria
Parcheggio privato <i>con Uf sino a 1.00 m²/m²</i> <i>con Uf oltre 1.00 m²/m² sino a 1.20 m²/m²</i>	30 % della superficie utile lorda 30 % della superficie utile lorda; il parcheggio dovrà essere realizzato obbligatoriamente nel sottosuolo o ricavato nell'edificio
Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Prescrizioni particolari per l'immobile “Ex Bertone” individuato nella carta normativa con la lettera “A”:
 è consentita esclusivamente la destinazione d'uso PB;

- è consentita inoltre, fino alla trasformazione dell'area con classe di destinazione d'uso PB, la classe di destinazione d'uso attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP)

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La subzona urbanistica è interessata da aree di esclusione e area di osservazione relative ad attività “RIR” come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato “Schema planimetrico RIR” alle presenti norme di attuazione. Le aree di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate, unitamente alle aree di danno, nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione.

Nella subzona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'Elaborato tecnico RIR 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015, 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose, 9.6 Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione, 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione. In relazione alle aree di

danno dell'attività “RIR” ubicata all'angolo tra via San Paolo e viale Nuccio Bertone si applicano inoltre le disposizioni di cui al paragrafo 9.5 dell'*Elaborato tecnico RIR*.

Nell'ambito territoriale *AP_2*, come individuato nel paragrafo dell'*Elaborato tecnico RIR* 9.8 *Azioni di pianificazione nelle aree produttive di nuovo insediamento/completamento*, si applicano inoltre i vincoli di cui al medesimo paragrafo.

Superficie territoriale	m² 47.970
Destinazioni d'uso	PA - CD 4, 5, 6, 8 Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse. La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	0.60 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	1.00 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 14.50
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	m 10.00
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i>	m 10.00
<i>Verde privato</i>	10 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La subzona urbanistica è interessata da area di osservazione relativa ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuata nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle presenti norme di attuazione. L'area di osservazione è inoltre rappresentata nelle carte normative e dettagliatamente individuata nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*. Nella subzona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e al paragrafo dell'*Elaborato tecnico RIR 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione*.

Si tratta di un ambito attuato parzialmente a seguito di Piano per Insediamenti Produttivi approvato con DCC 20.07.2000 n.51 e s.m.i. (area urbanistica In1 PRG approvato con DGR 02.08.1983 n.74/27316)

Superficie territoriale **m² 137.479**

Destinazioni d'uso **PB – CD1, 4, 5, 6, 8**
 La destinazione CD1 è ammessa nei limiti stabiliti dal P.I.P. approvato con DCC 20.07.2000 n.51 e s.m.i.
 La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.

Tipi d'intervento **Mo - Ms - Re - Ru - Ne**

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura (Rc) **0,50 m²/m²**

Indice di utilizzazione fondiaria **1.00 m²/m²**

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) **m 16.00**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

Distanza dal confine stradale (Ds) **m 10.00**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00**

Verde privato **10 % della superficie fondiaria**

Parcheggio privato **30 % della superficie utile lorda**

Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico **nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.**

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La subzona urbanistica è interessata da area di esclusione e area di osservazione relative ad attività “RIR” come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato “Schema planimetrico RIR” alle presenti norme di attuazione. L'area di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione.

Nella subzona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'Elaborato tecnico RIR 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015, 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose, 9.6 Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione, 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione .

Nell'ambito territoriale Z11d, come individuato nel paragrafo dell'Elaborato tecnico RIR 9.8 Azioni di pianificazione nelle aree produttive di nuovo insediamento/completamento, si applicano inoltre i vincoli di cui al medesimo paragrafo.

Si tratta di un ambito attuato a seguito di Piano per Insediamenti Produttivi approvato con DCC 07.01.1991 n.16 (area urbanistica In2 del PRG approvato con DGR 02.08.1983 n.74/27316).

Superficie territoriale m² 115.077

Destinazioni d'uso PB – CD5 – CD6
La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.

Tipi di intervento Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ne

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura (Rc) 0.60 m²/m²

Indice di utilizzazione fondiaria 1.00 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) m 16.00

Distanza dal confine (Dc) m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds) m 10.00

Distanza tra le costruzioni (D) m 10.00

Verde privato 10 % della superficie fondiaria

Parcheggio privato 30 % della superficie utile lorda

Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

In variante a quanto previsto dal PIP In2 nel lotto fondiario di pertinenza del fabbricato individuato nella carta normativa con la lettera "A" si applicano i tipi di intervento, i parametri urbanistici e i parametri edilizi di cui sopra. In tale area sono inoltre consentite unicamente la classe di destinazione d'uso PB e le attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP). Per l'utilizzo e la trasformazione delle rimanenti aree resta valido quanto stabilito nelle convenzioni attuative del PIP stipulate in data 31/7/2000 e 6/6/2003 fatte salve eventuali modifiche alla convenzione attuativa stessa da approvarsi da parte del Comune.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La subzona urbanistica è interessata da area di esclusione e area di osservazione relative ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle presenti norme di attuazione. L'area di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione.

Nella subzona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'Elaborato tecnico RIR 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015, 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose, 9.6 Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione, 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione.

Caratteri generali:

Si tratta di una zona dedicata prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola e ad attività sportive e ricreative.

Superficie territoriale

m² 454.440

Destinazioni d'uso

A - CD 1-4-5-7 - RE - TR

Le destinazioni d'uso non agricole sono consentite secondo quanto normato dalle schede delle aree di intervento 44 "Molino" e 45 "Parco Martin Luther King"

Tipi di intervento

Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ne

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

per le abitazioni rurali sino ad un massimo di m² 250 per azienda:

colture protette in serre fisse 0,02 m²/m²

colture orticole e floricole 0,01 m²/m²

colture legnose specializzate 0,01 m²/m²

seminativi e prati 0,005 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 7.00 per la destinazione d'uso A

Per le altre destinazioni d'uso si fa riferimento a quanto normato dalle schede delle aree di intervento 44 "Molino" e 45 "Parco Martin Luther King"

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 10.00

Distanza tra le costruzioni (D)

m 10.00 o in aderenza

Caratteri generali:

La zona è interessata da aree a servizi ed attrezzature di livello comunale e sovracomunale e zone agricole.

Superficie territoriale **m² 2.658.800**

La zona è interessata dalla presenza delle seguenti aree ed attrezzature:

AREA AGRICOLA
PARCO ED ATTREZZATURE UNIVERSITARIE
PARCO
PARCO SPORTIVO
ATTREZZATURE COLLETTIVE
AREA PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

AREA AGRICOLA

Destinazioni d'uso **A**

Tipi di intervento **Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ne**

Parametri urbanistici

Parametri edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) **per le abitazioni rurali sino ad un massimo di m² 250 per azienda:**
colture protette in serre fisse 0,02 m²/m²
colture orticole e floricole 0,01 m²/m²
colture legnose specializzate 0,01 m²/m²
seminativi e prati 0,005 m²/m

Altezza della costruzione (Hc) **m 7.00**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

Distanza dal confine stradale (Ds) **m 10.00**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00 o in aderenza**

L'attuazione della previsione di PRG è condizionata, limitatamente all'ambito C, all'approvazione di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del DLGS 267/2000 o alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

La trasformazione delle aree agricole interessate dagli insediamenti e dal parco sarà eseguita sulla base di progetti approvati nell'ambito di Accordi di Programma e/o approvati dall'Amministrazione Comunale e pertanto sino a tale data è esclusa ogni restrizione delle attività agricole in atto (non sono consentite attività che comportino la trasformazione dei suoli).

AMBITO A - EDIFICI EX O.P.

L'intero ambito è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10 c.3 a) del D. Lgs. 42/2004, con provvedimento di tutela D.C.R. n. 66 del 14/5/2019.

Superficie territoriale

m² 71.300

Destinazioni d'uso ammesse

- Attrezzature universitarie per la didattica e la ricerca.
- Servizi ed attrezzature collettive (residenze per studenti, per un massimo di 100 posti letto qualora realizzate e gestite da operatori privati, per anziani, per fasce protette);
- Laboratori di analisi e ricerca pubblici;
- Attività complementari alle funzioni sopra elencate realizzate e gestite da ente pubblico istituzionalmente competente (quali residenze per studenti, mense universitarie, sale studio, sale per convegni...)

In presenza di Piano Esecutivo Convenzionato negli immobili "Ex Villa Azzurra" e "Palazzina D" potranno essere consentite le seguenti destinazioni aggiuntive:

PA1 – TR – RE – CD6 – CD7

per tali destinazioni il Piano Esecutivo dovrà dimostrare il rispetto degli standard relativi al parcheggio privato - pari al 30% della Sul - e degli standard per servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

Tipi di intervento

Mo, Ms, Rr, Rc, Re

Sono consentiti interventi di nuova edificazione esclusivamente per impianti tecnici nei casi in cui non sia possibile inserirli negli edifici esistenti. Quando non ricorrono le condizioni di cui sopra, dovranno comunque essere adottate tutte le misure utili per ridurre al minimo l'impatto con l'ambiente circostante prevedendone l'esecuzione ipogea in tutti i casi in cui sia tecnicamente possibile.

Gli interventi finalizzati al riutilizzo degli edifici devono comprendere il restauro delle aree verdi di pertinenza e sono ammissibili solo con contestuale realizzazione delle opere viarie funzionali all'intervento previste dal PRG.

Parcheggi

Fatto salvo quanto previsto nel caso di interventi da realizzarsi con Piano Esecutivo Convenzionato, negli altri casi gli interventi di recupero e riutilizzo dei fabbricati dovranno garantire parcheggi privati dimensionati come di seguito :

- un parcheggio per ogni mezzo di servizio;
- posti auto in misura non inferiore all'80% del personale massimo previsto in servizio.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere stimati in relazione al numero di utenti.

In qualunque caso le quantità di parcheggio di cui sopra

dovranno risultare da specifica dichiarazione ed essere realizzate nel sottosuolo.

Le aree a parcheggio potranno essere reperite anche nell'ambito "B"

Prescrizioni

I percorsi ciclopedonali previsti nella carta normativa dovranno essere pubblici o di uso pubblico.

Nel caso di interventi ammessi in presenza di Piano Esecutivo, lo stesso dovrà prevedere il mantenimento e risanamento delle alberature esistenti, nonché la sistemazione definitiva del tratto della Via Leonardo da Vinci prospiciente l'ambito.

Gli interventi nell'intero ambito A potranno essere attuati nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 .

AMBITO B - IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' DI STUDIO ED ATTREZZATURE UNIVERSITARIE E DI RICERCA ESISTENTI (FACOLTA' DI AGRARIA E VETERINARIA)

In conformità alle previsioni del P.R.G.C. sono attivabili le procedure di cui al D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383.

Superficie territoriale mq 253.100

Destinazioni d'uso ammesse

**Attrezzature universitarie per la didattica e la ricerca.
Attività complementari alle funzioni sopra elencate**

Tipi di intervento.

Mo, Ms, Rr, Rc, Re, Ne

Parametri urbanistici

Sul edificata esistente

m² 57.000

Sul max edificabile

**m² 1.500 per la realizzazione di attività complementari (serre, stalle e simili)
m² 500 per l'ampliamento degli edifici esistenti**

Parametri edilizi

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 10.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada)

Distanza tra le costruzioni (D)

m 10.00

Parcheggi

Dovranno essere realizzate aree a parcheggio alberato, pergolato o nel sottosuolo in quantità non inferiore a quella stabilita dall'art. 2 della L. 122/89.

Prescrizioni

Nel sottosuolo delle aree già destinate a parcheggio nei precedenti interventi edificatori è possibile realizzare parcheggi anche pertinenziali di attività esterne all'ambito stesso.

La collina eolica presente nell'ambito dovrà essere preservata e tutelata. La stessa potrà essere interessata esclusivamente da interventi per sistemazioni a verde e per la realizzazione di percorsi pedonali.

I percorsi ciclopeditoni previsti nella carta normativa dovranno essere pubblici o di uso pubblico.

AMBITO C - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEL PARCO E DELLE NUOVE ATTREZZATURE UNIVERSITARIE.

L'attuazione della previsione di PRG è condizionata all'approvazione di Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del DLGS 267/2000 o alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.

La trasformazione delle aree agricole interessate dagli insediamenti e dal parco sarà eseguita sulla base di progetti approvati nell'ambito di Accordi di Programma e/o approvati dall'Amministrazione Comunale e pertanto sino a tale data è esclusa ogni restrizione delle attività agricole in atto (non sono consentite attività che comportino la trasformazione dei suoli).

In conformità alle previsioni di PRG sono attivabili le procedure di cui al D.P.R. 18 aprile 1994 n. 383.

Superficie territoriale	m² 244.400
Superficie fondiaria dell'area a "parco universitario"	m² 163.400
Superficie fondiaria dell'area a "parco"	m² 43.200
Superficie per opere di urbanizzazione tecnica	m² 37.800
Destinazioni d'uso ammesse	Attrezzature universitarie per la didattica e la ricerca e relative attività complementari, CD1 (limitatamente alle strutture di vendita al dettaglio), CD5, CD6, CD7
Sul max edificabile	m² 115.000 (da realizzarsi nell'area a "parco universitario") di cui max m² 5.000 con destinazione d'uso CD1, CD5, CD6, CD7
Tipi di intervento	Mo, Ms, Rr, Rc, Ra, Rb, Ne
Modalità di intervento	Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del DLGS 267/2000 o strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica
Parametri edilizi	
Altezza della costruzione (Hc)	m 20.00
Distanza dal confine (Dc)	m 10.00
Distanza dal confine stradale (Ds)	m 10.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada)
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo m 10.00
Parcheggi	Dovranno essere realizzate aree a parcheggio in quantità non inferiore al 30% della superficie utile lorda. I parcheggi dovranno essere realizzati nella sagoma degli edifici; potranno essere realizzati anche fuori terra purché siano opportunamente schermati con terrapieni, alberature o pergolati. Per gli interventi relativi alle destinazioni d'uso CD1, CD5, CD6, CD7 devono essere reperite aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 100% della superficie utile lorda. Nel caso di insediamento di attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita superiore a m² 400 deve essere anche verificato il rispetto degli standard determinati in applicazione degli "Indirizzi generali..." approvati con DCR n. 59-10831 del 24/3/2006 e s.m.i.

Aree verdi

Prescrizioni

Saranno definite in sede di progetto o di piano esecutivo. Dovranno essere sistemate a verde tutte le superfici non coperte, siano esse su soletta o meno, fatta salva la realizzazione di percorsi interni di collegamento e aree attrezzate. Dovrà essere previsto il recupero delle acque piovane per l'irrigazione del verde.

Lo schema di impianto

Il progetto dovrà avere un forte legame con la Città e considerare in via prioritaria i seguenti aspetti: il raccordo con la città consolidata di Grugliasco e i suoi nodi principali, il collegamento con l'abitato di Collegno, l'allacciamento agli assi viari principali e secondari, il collegamento con la ferrovia.

L'accesso all'Università dovrà essere collocato in corrispondenza della fermata ferroviaria e dovrà garantire sia l'accesso alle strutture didattiche sia l'accesso agli edifici costituenti il Luogo delle Relazioni; gli accessi dovranno essere a due livelli al fine di raccogliere i flussi provenienti dalla nuova strada di PRGC e dalla passerella di collegamento con l'area verde oltre la ferrovia. Dovrà essere garantita la continuità delle aree verdi di collegamento tra il Parco Fluviale della Dora a Collegno, il grande viale alberato e la Città, in quanto tale continuità costituisce elemento strutturante il sistema dei parchi prefigurati dal PRGC; È necessario che nel Luogo delle Relazioni siano localizzati: la Biblioteca centrale, un'area museale, un Centro Incontri, uffici quali le Presidenze di Facoltà, le Segreterie dei C.C.L. e del Consiglio di Gestione, le segreterie studenti oltre ad attività terziarie, commerciali e pubblici esercizi.

La scelta dei materiali da impiegare

Dovrà essere posta una particolare attenzione all'ambiente, mediante l'applicazione di soluzioni eco-compatibili anche attraverso la scelta di materiali da impiegare, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, di tecnologie sostenibili, anche in funzione sperimentale. In presenza di diverse ipotesi costruttive tecnicamente equivalenti dovrà essere scelta quella caratterizzata da un grado maggiore di eco-compatibilità.

Il parco

Il parco dovrà essere attentamente studiato e progettato facendo grande attenzione, così come per il costruito, ai temi della gestione e manutenzione. Il parco dovrà avere le caratteristiche sia di parco agricolo sia di parco alberato, ricorrendo per quest'ultime prevalentemente all'impianto di specie autoctone.

Le aree a “parco” sono normate dal titolo specifico della presente scheda. Nell’ambito dei progetti oggetto di Accordo di Programma o di strumento urbanistico esecutivo, fermo restando le quantità, potranno essere apportate adeguamenti della conformazione di tali aree.

Prescrizioni particolari

Al fine di garantire la salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, l'attuazione degli interventi edificatori relativi all'insediamento universitario è subordinata al rispetto, oltre che dell'art. 58 delle Norme di Attuazione di PRG, del DLGS 152/99, delle prescrizioni di cui alla determinazione della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche regionale n. 219 del 13/6/2001, del Regolamento regionale emanato con DPGR 11/12/2006 n. 15/R, del DPR 227/2011.

L’attuazione delle previsioni di PRG deve trovare coordinamento con le eventuali indicazioni che la Città Metropolitana fornirà al fine di dare attuazione e continuità alla viabilità provinciale in progetto denominata 85.1 nell’elaborato 4.3 del vigente PTC2.

PARCO

1 Il parco si realizza attraverso progetti attuati dal Comune ovvero da altri enti pubblici, o privati; nel caso di intervento attuato da privati la convenzione dovrà prevedere modi e tempi della cessione delle aree.

3 La trasformazione delle aree agricole interessate dagli insediamenti e dal parco sarà eseguita sulla base di progetti definitivi e pertanto sino a tale data è esclusa ogni restrizione delle attività agricole in atto (non sono consentite attività che comportino la trasformazione dei suoli).

Destinazioni d’uso

Attrezzature per il tempo libero, pubblici esercizi in chioschi, depositi per le attrezzature necessarie per le attività per la gestione e manutenzione del parco, spazi didattici.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

0.01 mq/mq

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 5.00

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall’applicazione delle norme del codice della strada).

PARCO SPORTIVO

Il parco sportivo si articola in due tipologie:

A) aree considerate standards urbanistici ai sensi dell’Art. 22 della L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i, nel cui ambito il parco si realizza attraverso progetti attuati dal Comune ovvero da altri enti pubblici, o privati; nel caso di intervento attuato da privati la convenzione dovrà prevedere modi e tempi della cessione delle aree;

- B) aree che, pur rientrando nel parco sportivo, non sono considerate standards urbanistici ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i, che potranno essere realizzate e gestite da privati fermo restando il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle schede della presente zona urbanistica.

Destinazioni d'uso

Attrezzature sportive all'aperto e servizi accessori (spogliatoi depositi locali per la gestione del centro sportivo, pubblici esercizi strettamente connessi alle stesse attività sportive per un massimo di 100 m² di Sul per ogni ambito fatte salve le specifiche previsioni delle aree di intervento) nonché dell'Art. 69 della N.di A. di P.R.G.C.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

parco sportivo A)

non si applica

parco sportivo B)

0,006 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 5.00

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada.).

Parcheggi

devono essere rispettati gli standard di legge per le specifiche attività. I parcheggi in superficie devono essere alberati con alberi di alto fusto, minimo un albero ogni tre posti auto

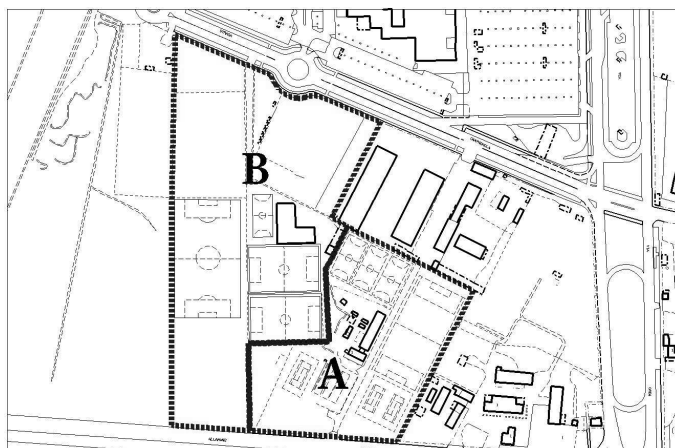
Prescrizioni

Le attrezzature sportive dovranno essere progettate con particolare attenzione al loro inserimento ambientale e paesaggistico.

Nelle aree di proprietà della Città Metropolitana di Torino, suddivise in due ambiti individuati nella carta normativa con le lettere "A" e "B" e nello stralcio cartografico di seguito riportato:

- ambito "A": è confermata la superficie utile lorda esistente, che potrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia; nell'ambito di una convenzione con il Comune, potrà essere autorizzato un incremento della superficie utile lorda esistente, nel limite del 15%

- ambito "B": la superficie utile lorda realizzabile è pari a 3.200 mq, comprensivi della superficie utile lorda esistente. Nell'ambito "B" possono essere realizzate attrezzature sportive anche al chiuso.



ATTREZZATURE CIMITERIALI

Vigono per questa zona le limitazioni stabilite dal Testo unico delle leggi sanitarie, Regio decreto n°1265 del 27.07.1934 e successive modificazioni.

In questa zona e nell'ambito adiacente potranno essere consentite modeste e decorose costruzioni destinate ad attività commerciali e servizi pubblici legate alla presenza del cimitero.

Dette costruzioni dovranno essere realizzate secondo i progetti tipo del Comune.

ATTREZZATURE COLLETTIVE

Sono le aree che il P.R.G.C. destina ad attrezzature diverse di interesse generale non conteggiate tra quelle di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

Nel caso specifico si tratta di aree di proprietà della Città Metropolitana di Torino; oltre al mantenimento delle attività in atto sono consentite attrezzature finalizzate allo svolgimento delle funzioni istituzionali della Città Metropolitana di Torino.

Tipi d'intervento

Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne

Parametri urbanistici

Sono confermate le S.u.l. esistenti con possibilità di incremento nei limiti del 10%

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 6.00

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada).

Parcheggi

Dovranno essere realizzate aree a parcheggio in quantità non inferiore a quella stabilita dall'art. 2 della Legge 122/89.

Caratteri generali:

Si tratta di una piccola zona industriale esistente da trasformare in area a prevalente destinazione d'uso residenziale.

<i>Superficie territoriale</i>	m² 31.881
<i>Destinazioni d'uso</i>	RE – TR - PA 1, 2 - CD 1, 3, 5, 6, 7 Sono fatte salve le attività già insediate al 29.11.2010 sino alla cessazione delle attività stesse. Le singole attività con destinazioni CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m ² di Sul.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne La zona urbanistica è individuata quale Ambito di Riqualficazione ai sensi dell'art. 45 delle Norme di Attuazione, nel quale possono essere inoltrate proposte di intervento in applicazione di disposizioni incentivanti di derivazione normativa sovracomunale (L.R. 20/2009 e s.m.i. e Legge 106/2011) .
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	non si applica
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	non si applica
<i>Superficie utile lorda max. edificabile</i>	m² 14.000
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 26.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.0)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

L'insediamento di attività con destinazioni d'uso RE, TR, CD6 è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa ex art. 43 della l.r. 56/77, esteso all'intera zona urbanistica Z14.

L'attuazione delle previsioni di PRG deve trovare coordinamento con le eventuali indicazioni che la Città Metropolitana fornirà al fine di dare attuazione e continuità alla viabilità provinciale in progetto denominata 85.1 nell'elaborato 4.3 del vigente PTC2.

Per non creare limitazioni nell'utilizzo degli immobili esistenti, fino all'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato suddetto sono ammesse le destinazioni d'uso PA, CD 1, 3, 4, 5, 6 (con S.u.l. massima di 250,00 mq), 7, 8 così come ammesso dal PRG approvato con DGR 4-5410 del 4/3/2002; gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro architettonico, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

La trasformazione residenziale dell'area è subordinata alla preventiva predisposizione di un piano di indagini

ambientali, da condividere con gli enti competenti, per verificare l'assenza di superamenti della CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nel terreno e nelle acque sotterranee e preventiva realizzazione degli interventi di bonifica che si renderanno necessari.

L'insediamento di strutture di vendita al dettaglio (destinazione CD 1) è limitato agli esercizi con superficie di vendita non superiore a 250 mq e che pertanto non richiedano l'individuazione di una localizzazione o di un addensamento commerciale

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo, le aree a parcheggio dovranno, qualora su terrapieno, essere realizzate con soluzioni progettuali che consentano la permeabilità del suolo.

La parte della superficie a verde privato realizzata su terrapieno deve essere alberata nel rispetto dell'art. 56 delle norme di attuazione del PRG.

L'attuatore dell'intervento dovrà provvedere alle eventuali opportune misure di mitigazione che si rendessero necessarie per garantire il rispetto dei parametri di emissione e immissione acustica previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale e in relazione alla presenza della linea ferroviaria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, edilizia e di modifica di destinazione d'uso devono garantire la compatibilità con l'elettrodotto presente nell'area, prevedendo adeguate distanze dalla linea stessa in base alla normativa vigente in materia e, se necessario, l'eventuale spostamento e/o interrimento in accordo con l'ente gestore della linea.

Caratteri generali:

Si tratta di una zona con presenza di piccole imprese artigiane legate al settore metalmeccanico, chiusa a sud dalle grandi aree verdi e a nord dalla ferrovia Torino-Modane e dalla borgata Paradiso.

Superficie territoriale**m² 94.709****Destinazioni d'uso****PA - CD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8**

Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse.

Le singole attività con destinazioni CD3 e CD6 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms – Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici****Rapporto di copertura (Rc)****0.50 m²/m²****Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)****0.80 m²/m²****Parametri edilizi****Altezza della costruzione (Hc)****m 10.00****Distanza dal confine (Dc)****m 10.00****Distanza dal confine stradale (Ds)****m 10.00****Distanza tra le costruzioni (D)****m 10.00****Verde privato****10 % della superficie fondiaria****Parcheggio privato****30 % della superficie utile lorda****Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico**

nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Zona situata sul limite est del comune di Torino caratterizzata da residenze unifamiliari con annesse costruzioni per attività artigianali; altra parte della zona è ad uso agricolo con presenza di cascine di antico impianto.

SUBZONA URBANISTICA**Z16a****Superficie territoriale****m² 105.584****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7.**

Le singole attività con destinazioni CD2, CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici****Indice di utilizzazione territoriale (Ut)****0.35 m²/m²****Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)****0.80m²/m²****Parametri edilizi****Altezza della costruzione(Hc)****m 10.00****Distanza dal confine (Dc)****altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)****Distanza dal confine stradale (Ds)****1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)**

Distanza tra le costruzioni (D)
confrontanza minore/uguale m 12.00
confrontanza maggiore m 12.00

m 10.00**altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)****Verde privato****20% della superficie fondiaria****Parcheggio privato****30% della superficie utile lorda****Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico**

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Superficie territoriale	m² 79.367
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.35 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	1.00 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Superficie territoriale **m² 87.700**

Destinazioni d'uso **A**

Tipi di intervento **Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ne**

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) **per le abitazioni rurali sino ad un massimo di m² 250 per azienda:**
colture protette in serre fisse 0,02 m²/m²
colture orticole e floricole 0,01 m²/m²
colture legnose specializzate 0,01 m²/m²
seminativi e prati 0,005 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) **m 7.00**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

Distanza dal confine stradale (Ds) **m 50.00 m**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00 o in aderenza**

<i>Superficie territoriale</i>	m² 39.308
<i>Destinazioni d'uso</i>	PA - CD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse. Le singole attività con destinazioni CD3 e CD6 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	0.60 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.80 m²/m²
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 14.50
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzione (D)</i>	10.00
<i>Verde privato</i>	10 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Si tratta di una zona urbanistica caratterizzata dalla presenza di un grande centro commerciale (ex zona T) localizzata su via Crea, C.so Allamano, e C.so Tirreno. Si tratta di una zona urbanistica saturata per quanto riguarda le sue potenzialità per impianti commerciali di qualsiasi tipo e grandezza. Nella zona è ricompresa una parte di territorio urbanizzato con destinazione residenziale ed artigianale.

SUBZONA URBANISTICA**Z17a**

La subzona urbanistica è individuata quale Ambito di Riqualificazione ai sensi dell'art. 45 delle Norme di Attuazione.

Superficie territoriale**m² 203.964****Destinazioni d'uso****CD1-CD3-CD4-CD5- CD6- CD7-PA- TR**

sono inoltre ammesse le seguenti attività:

- a) Servizi ed attrezzature pubblico e/o d'interesse pubblico (SR-SP-SG);
- b) residenza connessa alla gestione delle attrezzature e dei servizi

Tipi di intervento

Mo – Ms – Rr – Rc – Re – Ru - Ne (nei limiti di ampliamento di cui ai “Parametri urbanistici”)

Gli interventi di nuove edificazione (Ne) e di ristrutturazione urbanistica (RU) sono ammessi solo in presenza di un progetto di riqualificazione che, limitatamente agli aspetti di rilievo pubblicistico (standard urbanistici, opere di urbanizzazione, localizzazione dei parcheggi, ecc.), dovrà essere condiviso con l'Amministrazione comunale e che dovrà necessariamente prevedere la valorizzazione dello spazio di 1800 mq di Superficie Utile Lorda (Sul) previsto in cessione gratuita al Comune, per la realizzazione di un centro polifunzionale, dalla Convenzione urbanistica relativa all'area “T” del PRGC del 1982, sottoscritta il 22 maggio 2002.

La valorizzazione del suddetto spazio potrà avvenire con la stipula della convenzione necessaria per l'avvio del predetto progetto – la cui attuazione è di interesse del Comune perché comporterà la riqualificazione dell'ambito - mediante la rinuncia del Comune all'acquisizione gratuita dello spazio a fronte del pagamento di un corrispettivo da calcolarsi con specifica perizia di stima tenendo conto della potenzialità di sfruttamento della relativa superficie per una destinazione d'uso commerciale.

Il progetto di riqualificazione, oltre che riguardare aspetti architettonici e funzionali dell'immobile e delle relative infrastrutture, percorsi, parcheggi ecc., dovrà tenere conto e coordinare la soluzione viabilistica e l'accessibilità con le programmate trasformazioni connesse alla realizzazione della fermata della linea ferroviaria metropolitana FM5 prevista in prossimità del Centro Commerciale, con quelle relative all'ambito di Corso Marche e con le trasformazioni delle aree limitrofe ipotizzate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 5/2/2019 relativa all'ambito territoriale comprendente la Shopville Le Gru e le aree di intervento n. 56 “Armano” e 58 “Di Vittorio”.

Parametri urbanistici

In aggiunta alla Sul edificata esistente nei due fabbricati principali (fabbricato Shopville e fabbricato ex Ikea), pari a 95.400 mq. circa, è consentita la realizzazione delle seguenti

ulteriori superfici:

- realizzazione di 1.000 mq. di Sul (comprensiva di quella attualmente esistente) nell'AMBITO "A". La predetta Sul, previa demolizione del fabbricato esistente, potrà essere traslata e realizzata anche al di fuori dell'AMBITO "A" in ampliamento dei fabbricati esistenti;
- incremento della Sul nel limite massimo di 5.900 mq. (pari a circa il 10% della superficie coperta esistente nella subzona urbanistica Z17a alla data di adozione della Variante) realizzabile nel rispetto delle condizioni meglio indicate nei "Tipi di intervento";
- incremento della Sul di 1800 mq. derivante dal riutilizzo, per destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme, della porzione di fabbricato di circa 1800 mq di Sul di cui alla Convenzione urbanistica relativa all'area "T" del PRGC del 1982, sottoscritta il 22 maggio 2002, secondo quanto indicato nei "Tipi di intervento". Nell'ambito del progetto di riqualificazione il riutilizzo potrà avvenire anche con intervento di demolizione della porzione di fabbricato e ricollocazione della relativa superficie nell'ambito del Centro, previa modifica degli obblighi convenzionali.

In ogni caso, qualora non si provveda, entro termini che potranno essere stabiliti dal Comune ed a fronte di un'inerzia ingiustificata del Soggetto attuatore, alla valorizzazione della suddetta porzione di fabbricato con le modalità indicate nei "Tipi di intervento", tale spazio, previo perfezionamento della cessione gratuita al Comune, potrà essere utilizzato anche per destinazioni d'uso produttive (PA) e/o Commerciali/Direzionali (CD), ferma restando la compatibilità ambientale delle stesse con il complesso in cui si inseriscono.

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 24.00

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

1/5 sezione stradale – min. m 3.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada)

Distanza tra le costruzioni (D)

m 10.00

Parcheggi

ferme restando le quantità a parcheggio privato, pubblico e di uso pubblico esistenti (con esclusione di quello privato temporaneo sul sedime di via Crea), al fine di garantire la funzionalità dell'intera area è consentita la realizzazione di tali aree a parcheggio su più livelli. Il Comune potrà eventualmente consentire la realizzazione di tali aree a parcheggio anche in corrispondenza delle aree pubbliche o private di uso pubblico. In tal caso la realizzazione degli stessi dovrà essere disciplinata da convenzione.

Ferme restando le superfici a parcheggio esistenti, in caso di incremento della Sul rispetto a quella attualmente esistente dovranno essere realizzati parcheggi privati in misura pari al 30% della nuova Sul e parcheggi di uso pubblico nella misura del 100%. In caso di incremento della superficie di vendita resta ferma la necessità di verificare il rispetto degli standard a parcheggio pubblico o di uso pubblico e privato determinati in applicazione della Deliberazione del Consiglio

Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.; qualora ricorrano le condizioni, fissate dalla suddetta deliberazione il Comune avrà la facoltà di consentire la monetizzazione del fabbisogno di parcheggio.

Prescrizioni di zona

L'incremento delle superfici di vendita e le modificazioni tipologiche delle strutture distributive potranno avvenire nel rispetto della D.C.R. del 29.10.99 n. 563-13414 e s.m.i.

Nel rispetto di quanto riportato nelle "Modalità attuative" sarà possibile prevedere una modifica delle aree private assoggettate ad uso pubblico esistenti a condizione che le stesse siano sostituite da corrispondenti aree a servizi da reperire anche in strutture multipiano, fermo restando la facoltà del Comune di disporre, in tutto o in parte, la monetizzazione in presenza delle condizioni di legge.

Modalità attuative

I permessi di costruire relativi ad interventi di nuova edificazione (Ne) e di ristrutturazione urbanistica (Ru) nonché quelli che prevedono una modifica delle aree pubbliche e/o di uso pubblico sono soggetti alla preventiva stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora gli interventi riguardassero il fabbricato ex IKEA, ricadente nell'Area Speciale di Corso Marche individuata nell'elaborato 1.09 "Carta delle misure di salvaguardia del PTC2" del PRGC vigente, gli stessi dovranno essere preventivamente esaminati dal Tavolo Tecnico di Corso Marche, ai sensi dell'art. 40 nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC2.

Varie

L'attuazione degli interventi di:

- incremento della Superficie Utile Lorda nel limite di 5900 mq di Sul;
- modifica delle destinazioni d'uso ammesse per i 1000 mq di Sul previsti nell'ambito A, rispetto a quelle consentite dalla variante generale al PRG approvata con DCC n° 24 del 26/04/2017;

è subordinata all'applicazione del contributo straordinario di cui al comma 4 lettera d ter) dell'art.16 del DPR 380 del 6/6/2001 e s.m.i.

Superficie territoriale	m² 10.975
Destinazioni d' uso	RE - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.35 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.80 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Zona industriale situata nella borgata Lesna è costituita da grandi impianti industriali a tecnologia avanzata.

SUBZONA URBANISTICA

Z18a

Superficie territoriale **m² 232.181**

Destinazioni d'uso**PA, CD5, CD6**

Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse.

La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici**

Rapporto di copertura (Rc) **0.70 m²/m²**

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) **1.00 m²/m²**

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) **m 16.00**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

Distanza dal confine stradale (Ds) **m 10.00**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00**

Verde privato **10 % della superficie fondiaria**

Parcheggio privato **30 % della superficie utile lorda**

Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico **nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.**

<i>Superficie territoriale</i>	m² 38.622
<i>Destinazioni d'uso</i>	PA – CD 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse. La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	0.60 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.80 m²/m²
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	m 10.00 o a confine
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	m 10.00
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i>	m 10.00
<i>Verde privato</i>	10 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

Si tratta della parte residenziale di borgata Lesna; gravitante sul comune di Torino anche a causa del difficile collegamento viario con il centro di Grugliasco. Risulta carente di luoghi simbolici e di condensatori sociali.

SUBZONA URBANISTICA**Z19a****Superficie territoriale****m² 158.862****Destinazioni d'uso****RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7.**

Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici***Indice di utilizzazione territoriale (Ut)***0.40 m²/m²***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)***0.90 m²/m²****Parametri edilizi***Altezza della costruzione (Hc)***m 12.00***Distanza dal confine (Dc)***altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)***Distanza dal confine stradale (Ds)***1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)**

Distanza tra le costruzioni (D)
confrontanza minore/uguale m 12.00
confrontanza maggiore m 12.00

m 10.00**altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)***Verde privato***20 % della superficie fondiaria***Parcheggio privato***30 % della superficie utile lorda***Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico*

nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Superficie territoriale **m² 140.486**

Destinazioni d'uso **RE – PA – CD - TR**

Tipi d'intervento **Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne**

Modalità d'intervento **Permesso di costruire convenzionato**

Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici, edilizi e la conformazione delle aree a viabilità e servizi sono nel dettaglio definiti nelle schede normative di intervento n. 56 "ARMANO" e n. 58 "DI VITTORIO" (elaborato 1.03 del PRGC).

Caratteri generali:

La zona è situata tra via Crea e il futuro Corso Marche, nuovo asse viario nord-sud di Torino; la zona è caratterizzato dalla presenza di una discreta dotazione di verde intervallato da grandi condomini dalle consistenti volumetrie. Nella zona si distingue il cuore della borgata del Gerbido nel quale sono presenti alcune pregevoli testimonianze storiche.

SUBZONA URBANISTICA

Z20a

Superficie territoriale**m² 48.524****Destinazioni d'uso****PA - CD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8**

sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse

Le singole attività con destinazioni CD3 e CD6 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.

Tipi d'intervento**Mo - Ms - Re - Ru - Ne****Parametri urbanistici****Rapporto di copertura (Rc)****0.60 m²/m²****Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)****1.00 m²/m²****Parametri edilizi****Altezza della costruzione (Hc)****m 14.50****Distanza dal confine (Dc)****m 10.00****Distanza dal confine stradale (Ds)****m 10.00****Distanza tra le costruzioni (D)****m 10.00****Verde privato****10 % della superficie fondiaria****Parcheggio privato****30 % della superficie utile lorda****Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico**

nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Superficie territoriale	m² 177.575
Destinazioni d'uso	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.60 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	1.30 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 14.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

<i>Superficie territoriale</i>	m² 12.306
<i>Destinazioni d'uso</i>	RE - TR - PA - CD 1, 2, 3, 5, 6, 7. Le singole attività con destinazioni CD2 e CD3 sono ammesse solo se non superano i 250 m² di Sul.
<i>Tipi d'intervento</i>	Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ru - Ne
<i>Parametri urbanistici</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale (Ut)</i>	0.35 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.80 m²/m²
<i>Parametri edilizi</i>	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 8.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	altezza del fronte - 5.00 m (minimo m 5.00)
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	1/5 sezione stradale (minimo m 3.00)
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i> <i>confrontanza minore/uguale m 12.00</i> <i>confrontanza maggiore m 12.00</i>	m 10.00 altezza del fronte più alto (minimo m 10.00)
<i>Verde privato</i>	20 % della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30 % della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD e/o TR – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Caratteri generali:

La zona è interessata da aree a servizi ed attrezzature di livello comunale e sovracomunale e zone agricole.

Superficie territoriale **m² 2.197.878**

La zona è interessata dalla presenza delle seguenti zone ed attrezzature:

AREA AGRICOLA

PARCO

PARCO SPORTIVO

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

ATTREZZATURE COLLETTIVE

AREA AGRICOLA

Tipi di intervento **Mo - Ms - Rr - Rc - Re - Ne**

Destinazioni d'uso **A**

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) **per le abitazioni rurali sino ad un massimo di m² 250 per azienda:**
colture protette in serre fisse 0,02 m²/m²
colture orticole e floricole 0,01 m²/m²
colture legnose specializzate 0,01 m²/m²
seminativi e prati 0,005 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc) **m 7.00**

Distanza dal confine (Dc) **m 10.00**

Distanza dal confine stradale (Ds) **m 30.00**

Distanza tra le costruzioni (D) **m 10.00 o in aderenza**

PARCO

Il parco si realizza attraverso progetti attuati dal Comune ovvero da altri enti pubblici, o privati; nel caso di intervento attuato da privati la convenzione dovrà prevedere modi e tempi della cessione delle aree.

La trasformazione delle aree agricole interessate dagli insediamenti e dal parco sarà eseguita sulla base di progetti definitivi e pertanto sino a tale data è esclusa ogni restrizione delle attività agricole in atto (non sono consentite attività che comportino la trasformazione dei suoli).

Destinazioni d'uso

Attrezzature per il tempo libero, pubblici esercizi in chioschi, depositi per le attrezzature necessarie per le attività per la gestione e manutenzione del parco, spazi didattici.

Nell'area ex Sisport, sono inoltre consentite le attività di cui al Protocollo di Intesa del 2 febbraio 2015, tra il Comune, l'Università degli Studi di Torino e Coldiretti, per la realizzazione di progetto sperimentale agro-naturale.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

0.01 mq/mq

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 5.00

Distanza dal confine (Dc)

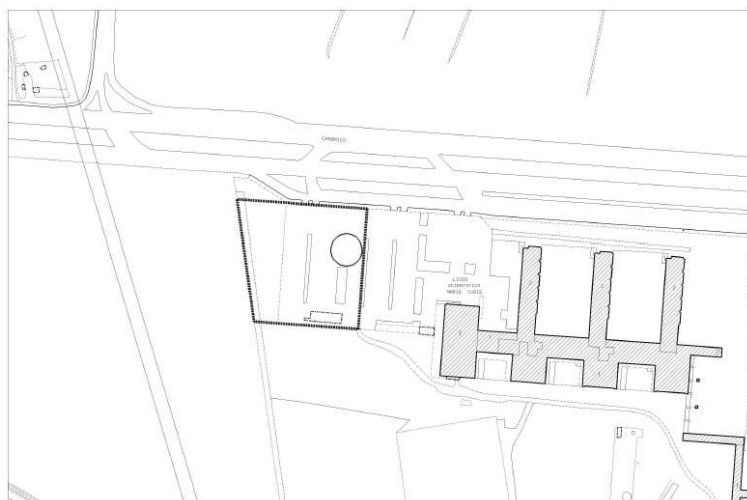
m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada).

PARCO SPORTIVO

L'ambito di proprietà privata, individuato nella carta normativa con la lettera "A" e nello stralcio cartografico di seguito riportato e destinato a parco sportivo privato, non è considerato standard urbanistico ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i e potrà essere realizzato e gestito da privati fermo restando il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti nelle schede della presente zona urbanistica.



Destinazioni d'uso

Attrezzature sportive all'aperto e servizi accessori (spogliatoi depositi locali per la gestione del centro sportivo, pubblici esercizi strettamente connessi alle stesse attività sportive per un massimo di 100 m² di Sul per ogni ambito fatte salve le specifiche previsioni delle aree di intervento).

Sono inoltre consentite a titolo temporaneo attività di intrattenimento a carattere aggregativo-ricreativo con realizzazione di strutture e manufatti a carattere temporaneo.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

0,05 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 7.00

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada.)

Verde

almeno il 30% della superficie fondiaria deve essere alberata con specie di alto fusto.

Parcheggi

devono essere rispettati gli standard di legge per le specifiche attività. I parcheggi in superficie devono essere alberati con specie di alto fusto, minimo un albero ogni tre posti auto

Prescrizioni

Le attrezzature sportive dovranno essere progettate con particolare attenzione al loro inserimento ambientale e paesaggistico.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

L'ambito è costituito dalle aree di proprietà della Città Metropolitana di Torino in cui si trova il complesso scolastico del Barocchio. Sono consentite le destinazioni d'uso in atto o attrezzature collettive, nonché attività complementari a servizio delle scuole e aperte alla collettività, quali ad esempio auditorium, attrezzature sportive, biblioteca, caffetteria, foresteria... Le attrezzature sportive ricadenti nell'area destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore potranno essere utilizzate anche da altri soggetti, sulla base di convenzioni/accordi che saranno con essi stipulate dalla Città Metropolitana di Torino, garantendo in ogni caso la prioritaria disponibilità delle stesse per le attività legate al complesso scolastico.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Non si applica

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 15

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada)

Per quanto non specificato si applicano i parametri derivanti dalle specifiche norme tecniche vigenti per l'edilizia scolastica, in particolare nel merito del rapporto tra area coperta e area totale, della distanza tra le costruzioni e della dotazione di parcheggio.

In sede di permesso di costruire dovrà essere quantificata la superficie utile lorda delle attività complementari e dimostrato che la dotazione di parcheggi a disposizione sia superiore a quanto derivante dalla legge n. 122/1989.

ATTREZZATURE COLLETTIVE

Sono le aree che il P.R.G.C. destina ad attrezzature diverse di interesse generale non conteggiate tra quelle di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

Per i due ambiti localizzati a nord di C.so Allamano, destinati rispettivamente alla caserma dei VV.FF. e al complesso religioso di via Crea, sono confermate le destinazioni in atto con possibilità di ampliamento fino a m² 500 di Sul per ogni ambito. Nell'ambito degli immobili costituenti il complesso religioso, è altresì consentito l'insediamento di un presidio socio sanitario e/o assistenziale con capienza non superiore a 120 posti letto, per la cui realizzazione è consentito un incremento di 1600 m² di Sul, comprensiva dei 500 m² comunque consentiti, con altezza massima della costruzione pari a 16,50 m. È inoltre consentito, all'interno del fabbricato esistente distinto al catasto fabbricati al foglio 14, particella 11, subalterno 13, lo svolgimento, da parte di soggetti che operino senza fini di lucro, di attività di carattere sociale e, congiuntamente ad esse, di attività di ristorazione per una superficie massima di 250 mq, fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

L'ambito ubicato a sud di C.so Allamano è di proprietà della Città Metropolitana di Torino e in esso oltre al mantenimento delle attività in atto sono consentite attrezzature finalizzate allo svolgimento delle funzioni istituzionali della Città Metropolitana di Torino nel rispetto dei parametri sottoindicati :

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

0.1 m²/m²

Parametri edilizi

Altezza della costruzione (Hc)

m 10.00

Distanza dal confine (Dc)

m 10.00

Distanza dal confine stradale (Ds)

m 20.00 (fatti salvi maggiori arretramenti indicati in cartografia o derivanti dall'applicazione delle norme del codice della strada).

Parcheggi

Dovranno essere realizzate aree a parcheggio in quantità non inferiore a quella stabilita dall'art. 2 della Legge 122/89, anche in presenza di interventi che comportino mutamento delle destinazioni d'uso.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La zona urbanistica è interessata da aree di esclusione e area di osservazione relative ad attività "RIR" come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato "Schema planimetrico RIR" alle presenti norme di attuazione. Le aree di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte

normative e dettagliatamente individuate nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

Nella zona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'*Elaborato tecnico RIR* 9.6 *Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione* e 9.7 *Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione*.

L'attuazione dell'ambito denominato “ex Sisport” è subordinata, nel caso di carico antropico significativo, alla verifica della compatibilità territoriale con riferimento ai fattori di cui al paragrafo 7.1 dell'*Elaborato tecnico RIR* prevedendo in particolare, se necessario, una viabilità di accesso indipendente da quella di accesso all'azienda “RIR” ubicata nella zona urbanistica Z22.

Caratteri generali:

La zona urbanistica interessa esclusivamente un piccolo insediamento industriale compreso tra due aree agricole.

Superficie territoriale	m² 65.102
Destinazioni d'uso	PB Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
Rapporto di copertura (Rc)	0.40 m²/m²
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0.80 m²/m²
Parametri edilizi	
Altezza della costruzione (Hc)	m 10.00
Distanza dal confine (Dc)	m 10.00
Distanza dal confine stradale (Ds)	m 10.00
Distanza tra le costruzioni (D)	m 10.00
Verde privato	10% della superficie fondiaria
Parcheggio privato	30% della superficie utile lorda
Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.

Prescrizioni particolari:

Nell'area inserita nell'Anagrafe Regionale dei Siti Contaminati e perimetrata nelle carte normative gli interventi dovranno rispettare quanto eventualmente conseguente al procedimento finalizzato alla bonifica.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La zona urbanistica è interessata da area di esclusione e area di osservazione relative ad attività “RIR” come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato “Schema planimetrico RIR” alle presenti norme di attuazione. L'area di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell’*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

Nella zona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell’*Elaborato tecnico RIR* 9.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs 105/2015, 9.3 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose, 9.6 Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione, 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione.

Caratteri generali:

Zona industriale in fregio a strada del Portone, intorno alla villa del Maggiordomo.

Superficie territoriale	m² 143.304
Destinazioni d'uso	PA – CD5 – CD6 Sono fatte salve le attività già insediate al 22.07.1998 sino alla cessazione delle attività stesse. La destinazione d'uso CD6 è ammessa con una superficie utile lorda massima di 250,00 mq.
Tipi d'intervento	Mo - Ms - Re - Ru - Ne
Parametri urbanistici	
<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	0.40 m²/m²
<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0.80 m²/m²
Parametri edilizi	
<i>Altezza della costruzione (Hc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine (Dc)</i>	m 10.00
<i>Distanza dal confine stradale (Ds)</i>	m 10.00
<i>Distanza tra le costruzioni (D)</i>	m 10.00
<i>Verde privato</i>	10% della superficie fondiaria
<i>Parcheggio privato</i>	30% della superficie utile lorda
<i>Parcheggio privato di uso pubblico/pubblico</i>	nel caso di destinazioni CD – rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 43 delle N. di A.
Prescrizioni di zona	Il complesso della “Villa del Maggiordomo” è disciplinato dalla scheda n°67 “Villa Maggiordomo” dell'elaborato 1.03 del P.R.G.C. “Album dei progetti delle aree di intervento”.

Prescrizioni particolari relative al rischio di incidente rilevante

La zona urbanistica è interessata da area di esclusione e area di osservazione relative ad attività “RIR” come definite nell'art. 61 delle presenti norme di attuazione, schematicamente individuate nell'allegato “Schema planimetrico RIR” alle presenti norme di attuazione. L'area di esclusione e l'area di osservazione sono inoltre rappresentate nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione.

Nella zona urbanistica si applicano le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione e ai paragrafi dell'Elaborato tecnico RIR 9.6 Azioni di pianificazione nelle aree di esclusione, 9.7 Azioni di pianificazione nelle aree di osservazione.

Caratteri generali:

Zona industriale esistente in via Sibona, caratterizzata da fabbricati realizzati negli anni '80, oggetto di condono edilizio per trasformazione da agricoli ad industriali che oggi necessita di riqualificazione.

Superficie territoriale**m² 45.132****Destinazioni d'uso****PA**

Sono fatte salve le attività già insediate al 31 dicembre 2014 sino alla cessazione delle attività stesse.

Tipi d'intervento**Mo – Ms – Rr – Rc – Re**

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia il progetto dovrà prevedere l'adeguamento ai parametri –di verde e parcheggio sul lotto di pertinenza.

Parametri urbanistici**Rapporto di copertura (Rc)****esistente****Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)****esistente**

Si confermano le superfici esistenti, con possibilità di incremento nei limiti del 10% per ogni lotto - fermo restando il rispetto del rapporto di copertura massimo di 0,60 mq/mq – solo nel caso di realizzazione contestuale di interventi di riqualificazione ambientale dell'ambito interessato dall'intervento, nonché di adeguamento delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento alla viabilità.

Parametri edilizi**Altezza della costruzione (Hc)****esistente****Distanza dal confine (Dc)****m 10.00****Distanza dal confine stradale (Ds)****esistente****Distanza tra le costruzioni (D)****10.00****Verde privato****10 % della superficie fondiaria****Parcheggio privato****30 % della superficie utile lorda****Prescrizioni di zona**

Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o di incremento delle superfici esistenti, il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere:

- riqualificazione ambientale con mascheramento dell'ambito interessato dall'intervento**
- adeguamento delle infrastrutture esistenti con particolare riferimento alla viabilità**

CAPITOLO DODICESIMO ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

Il piano, in coerenza con i criteri comunali di programmazione commerciale approvati con DCC n. 72 del 21 settembre 2006 come da ultimo modificati con DCC n. 56 del 13/11/2019, individua gli “Addensamenti commerciali” e le “Localizzazioni commerciali” esistenti ai sensi dell’art. 12 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i. - così come da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 - con la quale si sono forniti gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, come di seguito riportato:

Addensamenti commerciali.

- A1 “Centro Storico e immediate propaggini commerciali”;
- A3/1 “Gramsci”;
- A3/2 “Papa Giovanni XXIII”;
- A4/1 “Antica Rivoli”
- A4/2 “Costa”;
- A4/3 “Lamarmora”;
- A4/4 “Gerbido”;
- A4/5 “Radich”;
- A5/1 “Allamano”;

Localizzazioni commerciali esistenti

- L1/E1 “Olevano”;
- L1/E2 “Prospero”;
- L1/E3 “Paradiso”;
- L1/E4 “Borgo”;
- L1/E5 “Da Vinci Ovest”
- L2/1 “Le Gru / Grandi”;

Localizzazioni commerciali conseguenti ad auto-riconoscimento ai sensi dell'art. 14 comma 3 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.

- L1/E6 “Galimberti”;

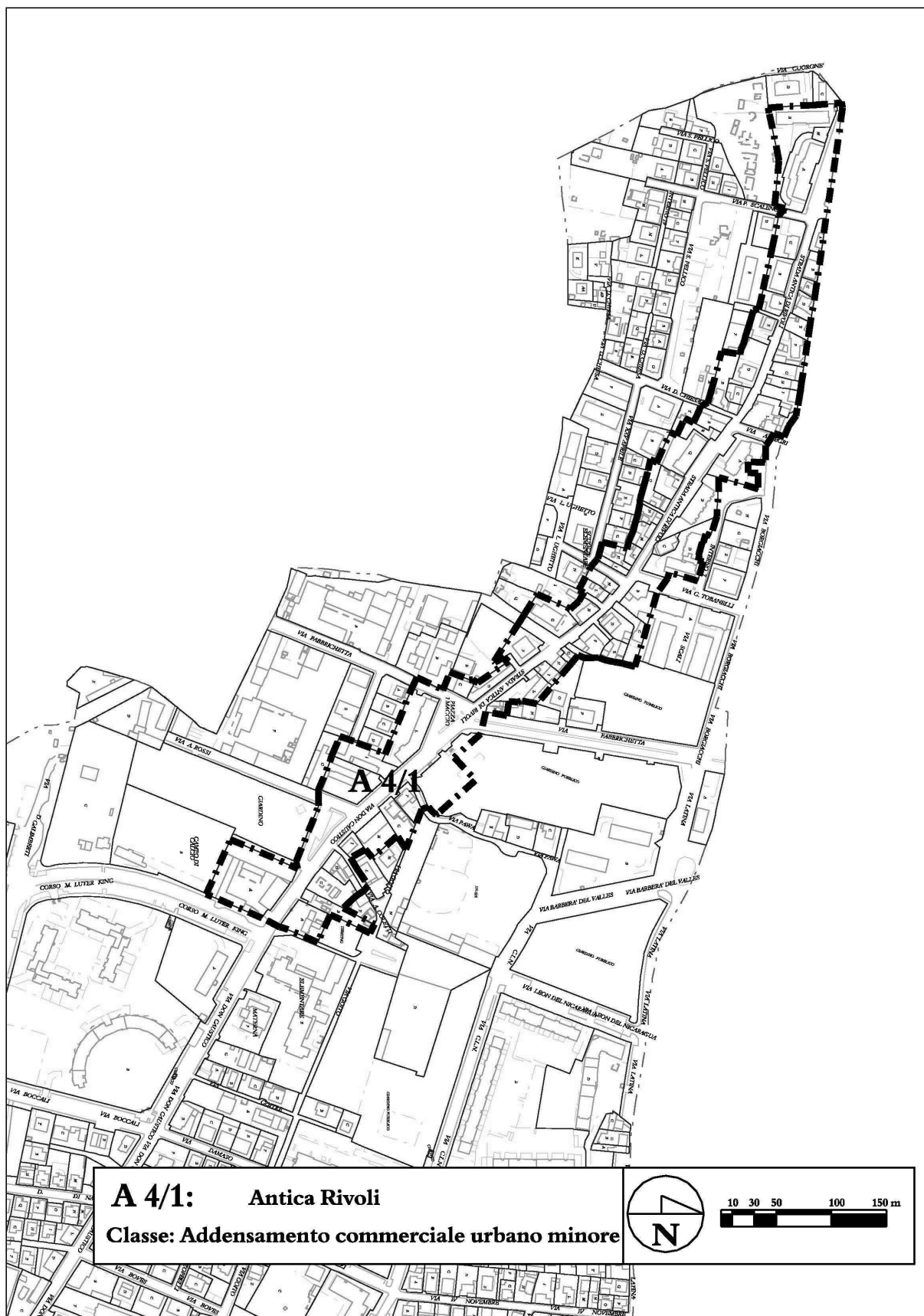
L’insediamento o la modifica delle attività commerciali all’interno degli addensamenti e localizzazioni commerciali sono normati dall’articolo 44 delle presenti N. di .A. e dalle altre norme in esso richiamate.

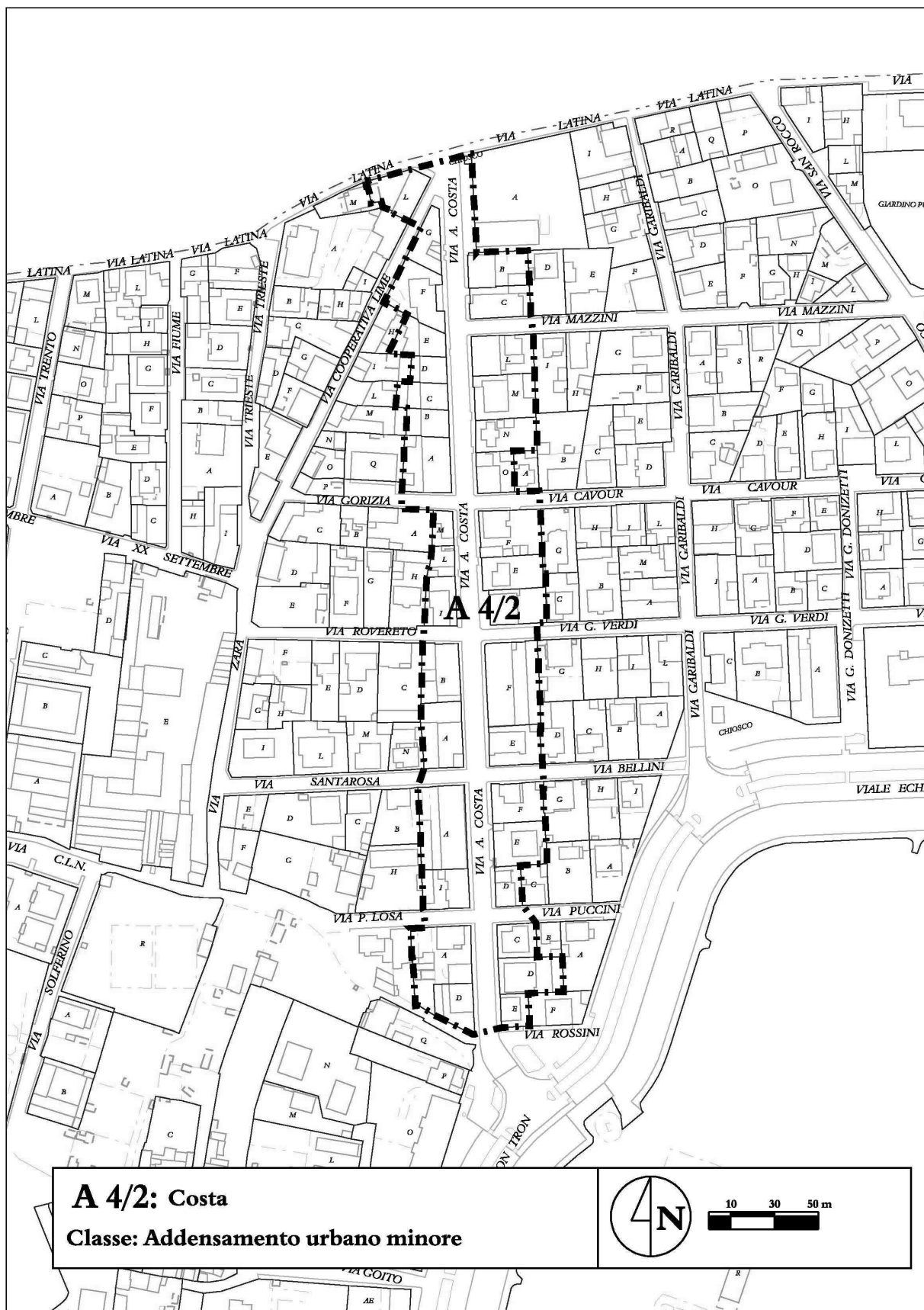
Individuazione ambiti degli addensamenti commerciali

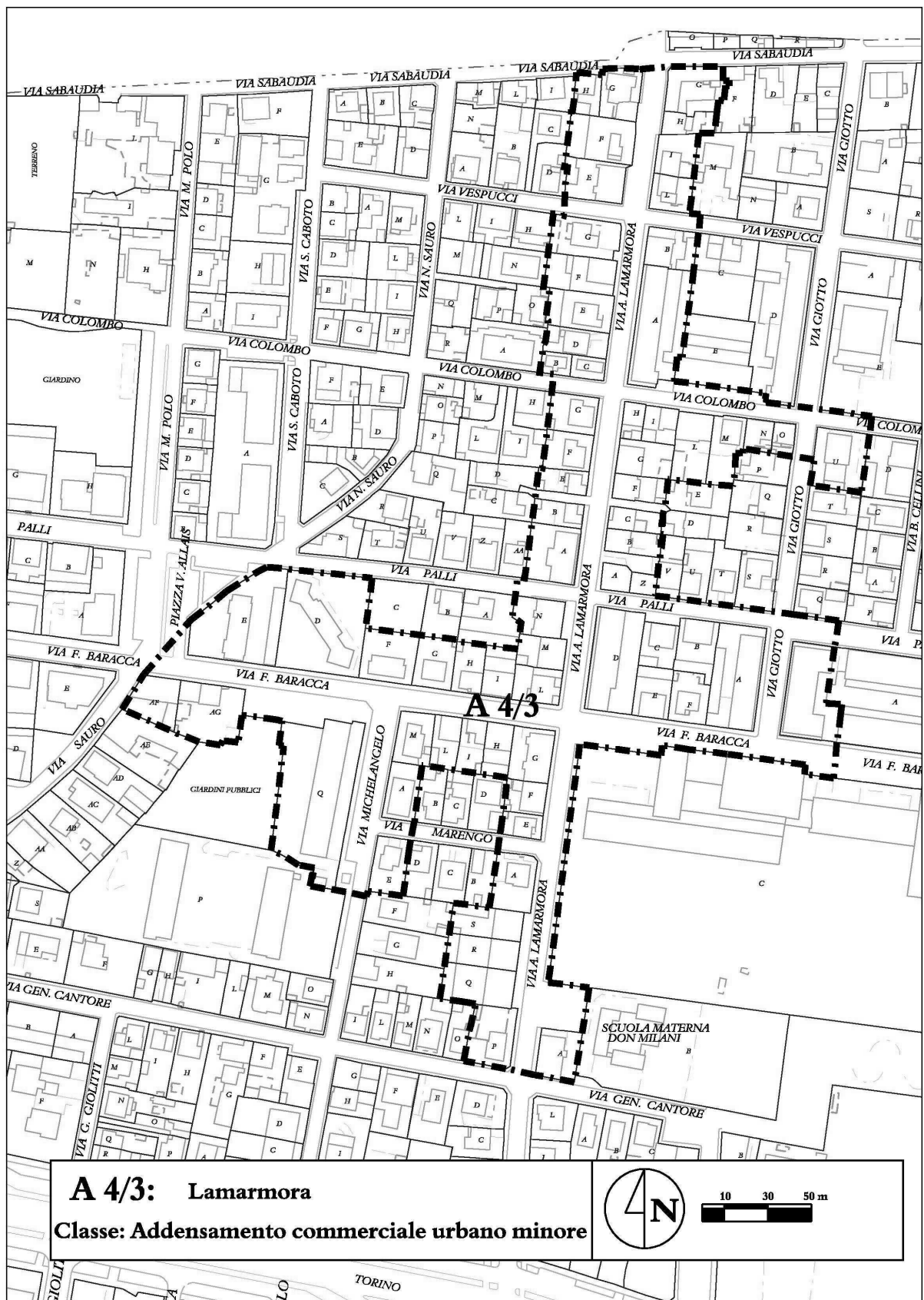
Per gli addensamenti commerciali nelle schede di seguito riportate sono individuati i rispettivi ambiti e la loro classificazione ai sensi dell’art.13 degli indirizzi di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i., così come da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

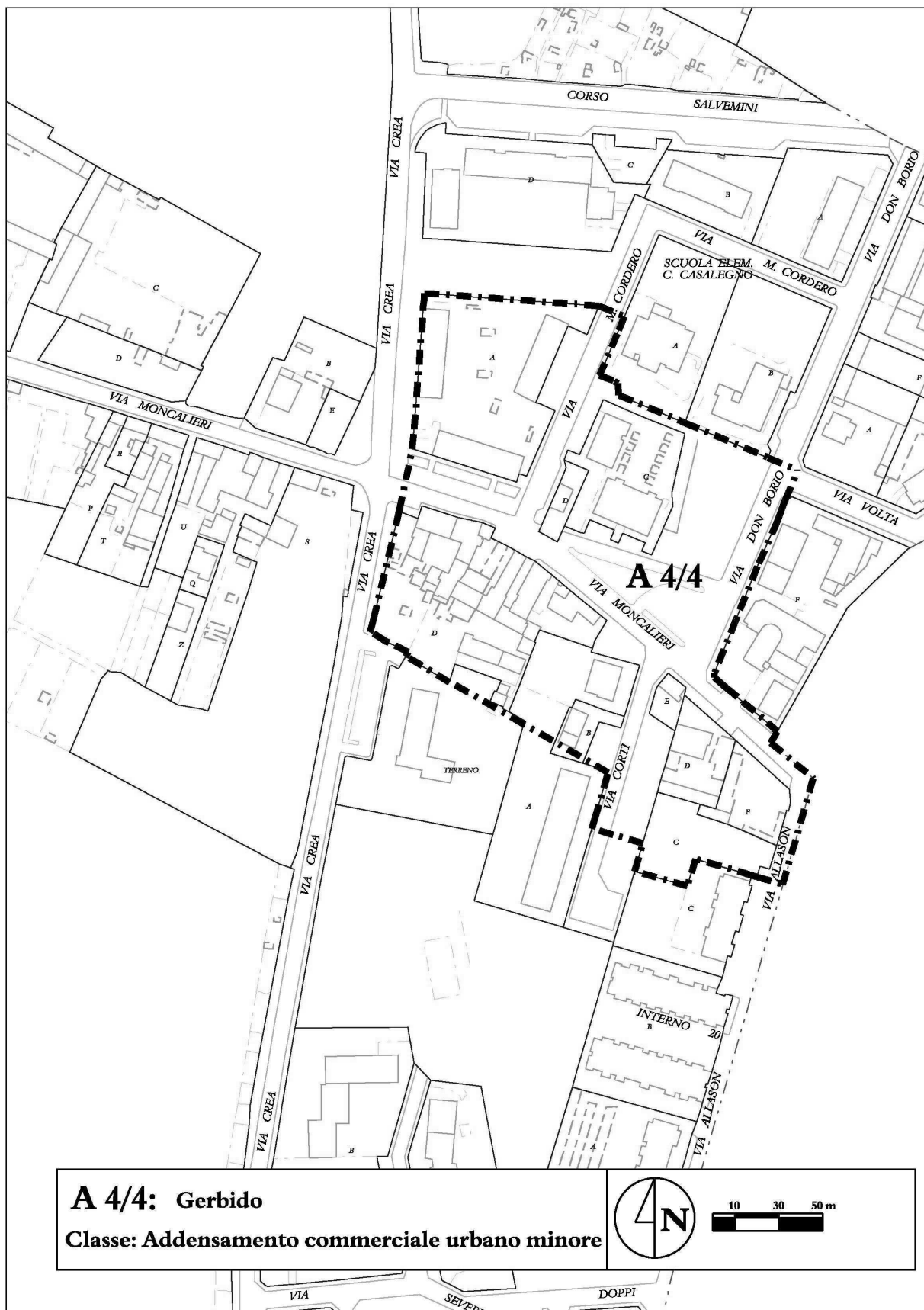


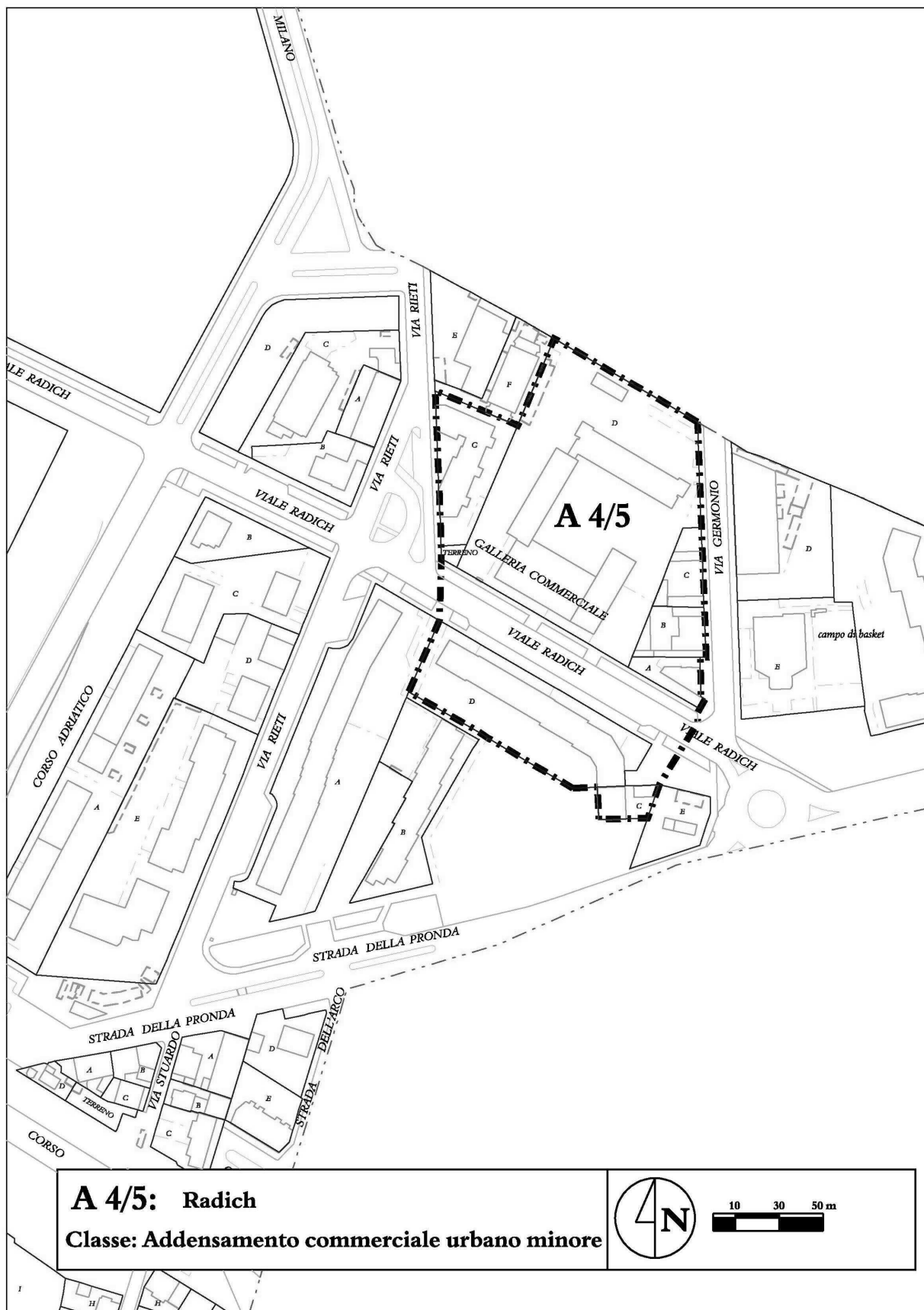


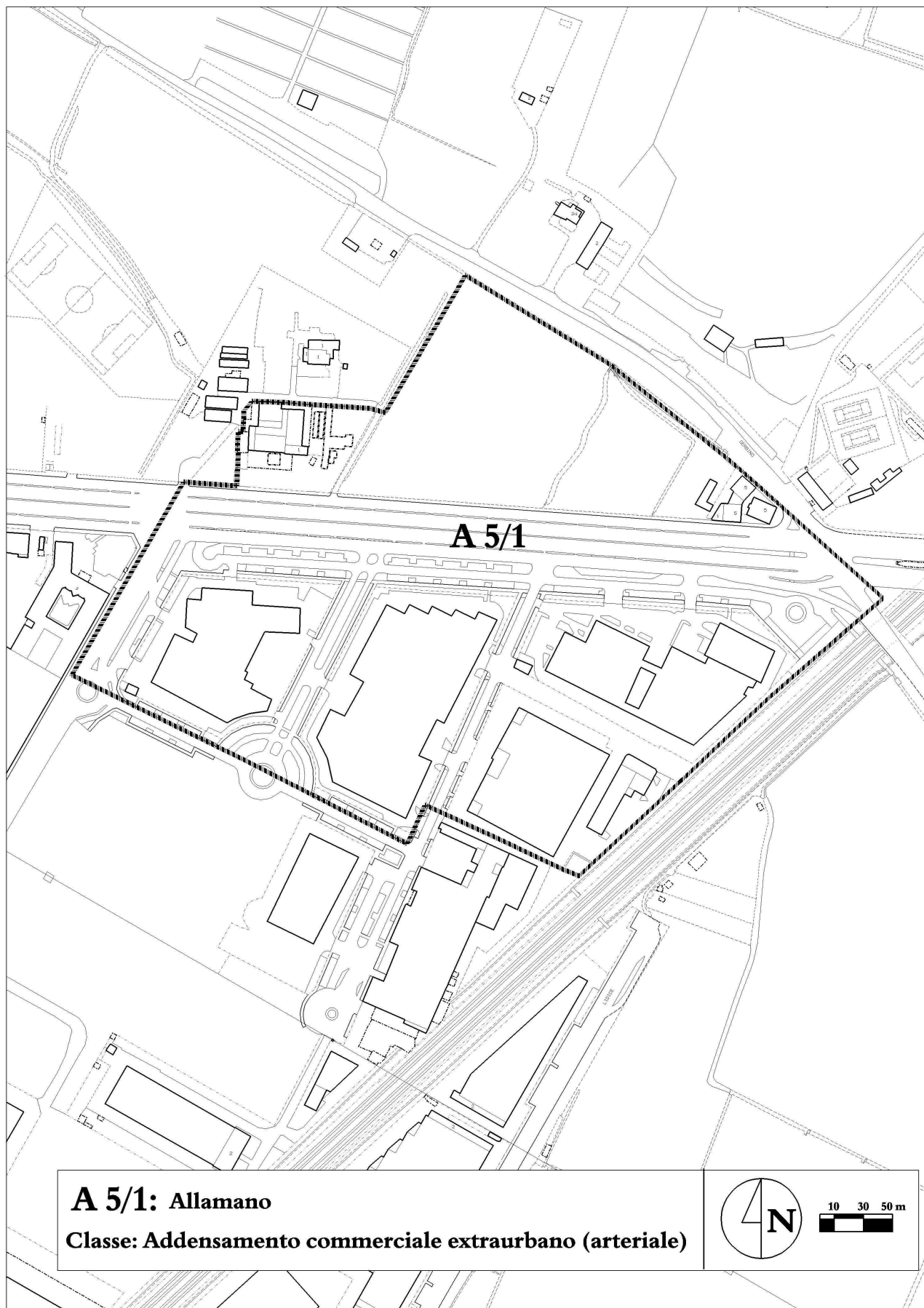












Individuazione ambiti delle localizzazioni commerciali esistenti

Per le localizzazioni commerciali vengono di seguito individuati i rispettivi ambiti e la loro classificazione ai sensi degli indirizzi di cui agli artt. 14 e 15 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i. - così come da ultimo modificata con D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012

L1/E1: “Olevano”

Classe: localizzazione commerciale urbana non addensata

L'ambito della localizzazione è costituito dal complesso esistente del centro commerciale di via Gerolamo Olevano realizzato nell'ambito del PEEP.

L1/E2: “Prospero”

Classe: localizzazione commerciale urbana non addensata

L'ambito della localizzazione è costituito dall'insediamento commerciale ubicato in via Fratel Prospero realizzato nell'ambito del PEEP.

L1/E3 “Paradiso”

Classe: localizzazione commerciale urbana non addensata

L'ambito, rappresentato cartograficamente nella planimetria di seguito riportata, è costituito dal complesso esistente del centro commerciale di via Napoli, a Borgata Paradiso, parzialmente realizzato nell'ambito del PEEP.

L1/E4 “Borgo”

Classe: localizzazione commerciale urbana non addensata

L'ambito della localizzazione è rappresentato dal centro commerciale del “Borgo” (lotto A8/13), attuato con l'omonimo piano particolareggiato.

L1/E5 “Da Vinci Ovest”

Classe: localizzazione commerciale urbana non addensata

L'ambito della localizzazione è rappresentato dal lotto 3 del Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'area di intervento n° 40 “Da Vinci Ovest”, approvato con DCC n. 8 del 4/3/2013 e successiva variante approvata con DGC n 69 del 22/3/2017.

L1/E6 “Galimberti”

Classe: localizzazione commerciale urbana non addensata

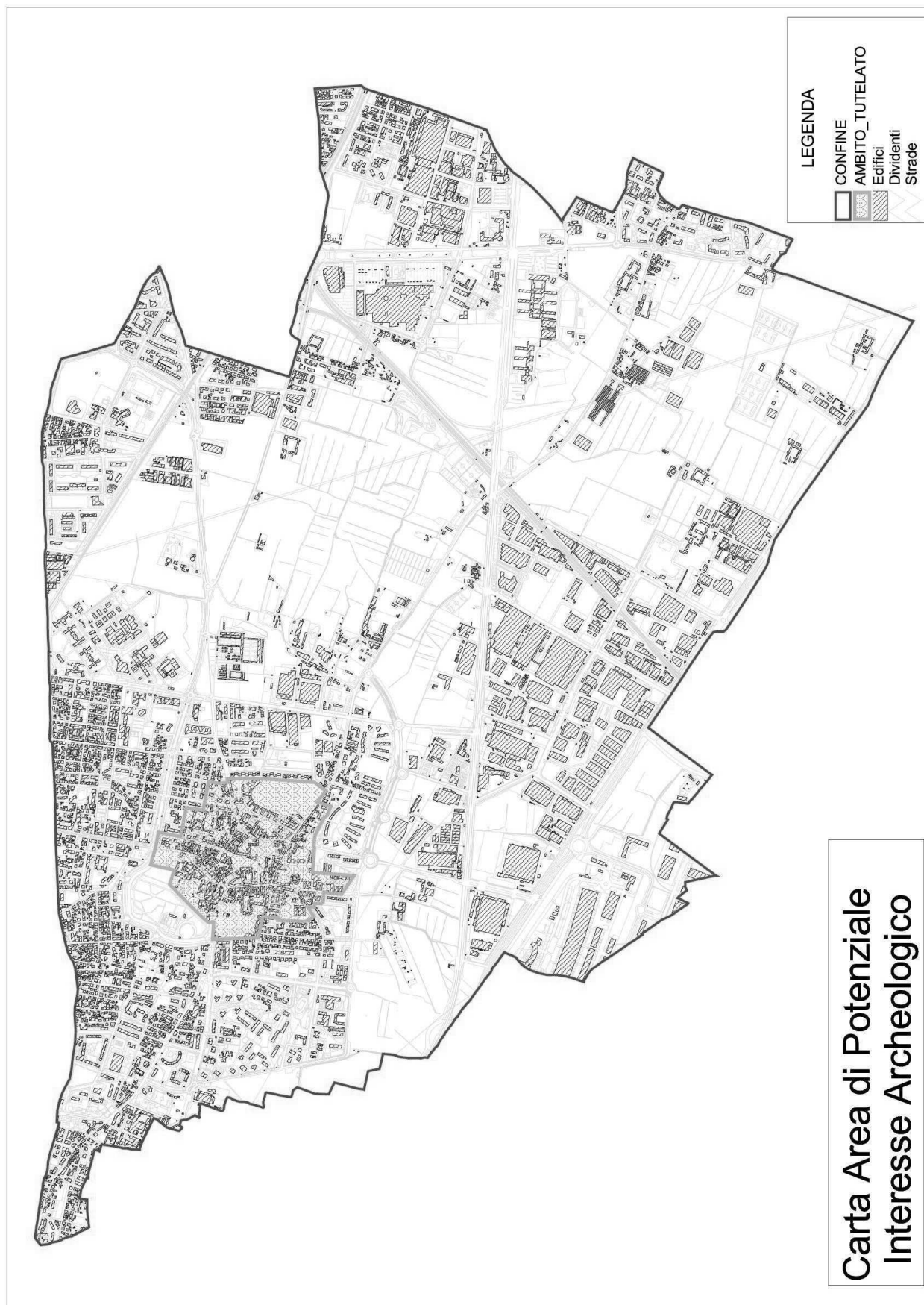
La localizzazione è stato oggetto di auto-riconoscimento ai sensi dell'art. 14 comma 3 degli *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa* di cui alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i..

L'ambito della localizzazione è rappresentato dalla subzona urbanistica Z04c.

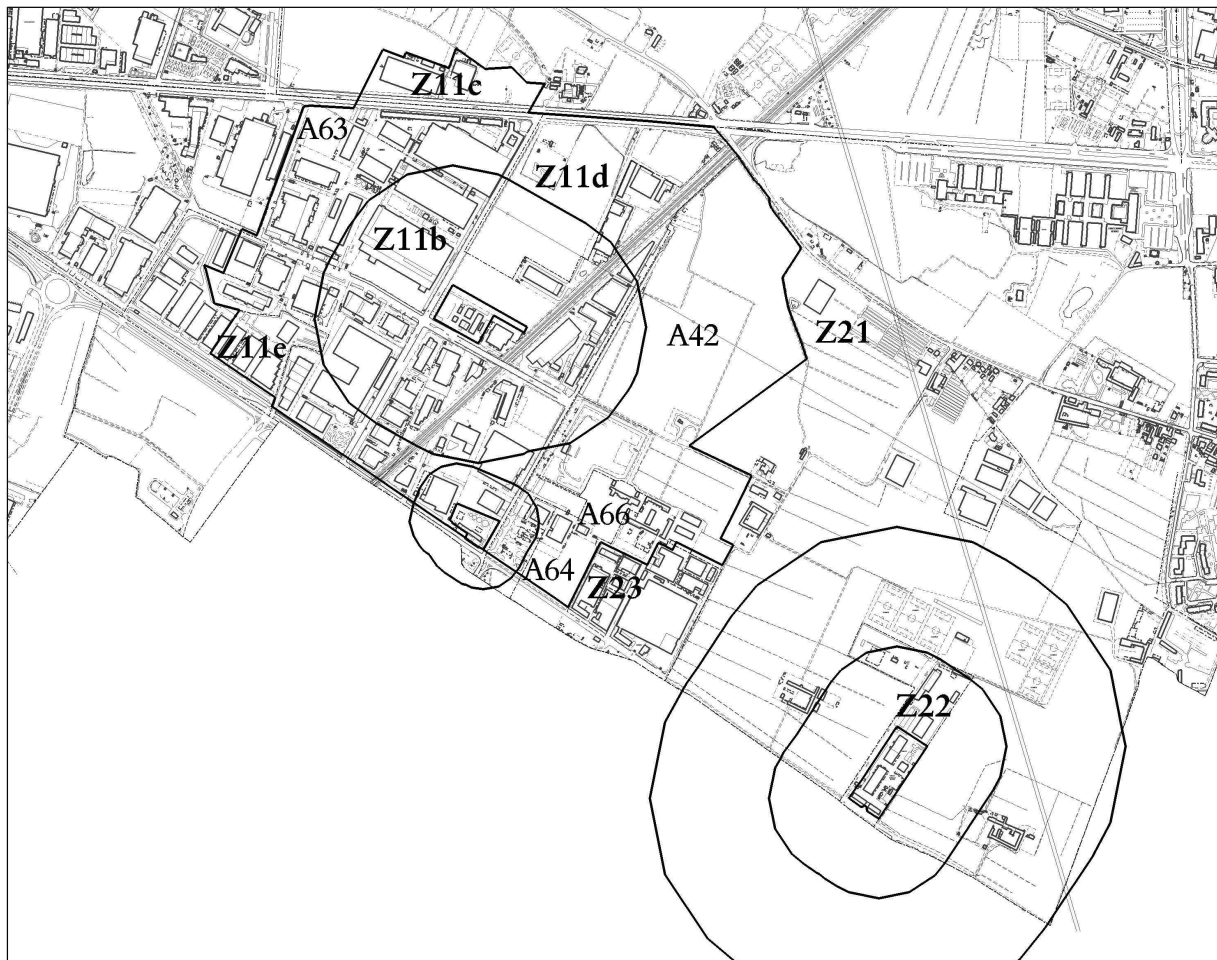
L2/1: “Le Gru / Grandi”

Classe: localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata

L'ambito della localizzazione è costituita dal complesso delle subzone urbanistiche Z17a e Z18b individuate dal P.R.G., collegate dal tratto di via Grandi compreso tra via G. Di Vittorio e via Crea. L'ambito è rappresentato cartograficamente nella planimetria di seguito riportata.



Schema planimetrico RIR



Lo schema planimetrico individua le attività “RIR”, individuate con specifica simbologia nelle carte normative, e le relative “aree di esclusione” e “aree di osservazione” di cui all'art. 61 delle presenti norme di attuazione. Le aree di esclusione e le aree di osservazione sono inoltre rappresentate, unitamente alle “aree di danno”, nelle carte normative e dettagliatamente individuate nell'*Elaborato tecnico RIR – Tavola III - Aree di danno, di esclusione e di osservazione*.

PRESCRIZIONI OPERATIVE GENERALI
ESTRATTO DALLA RELAZIONE GEOLOGICA – CAPITOLO 5

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 secondo il D.M. 14.01.2008, Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni.

- Le nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate con soluzioni tali da non ridurre l'ampiezza della sezione di deflusso e tali da consentire l'accessibilità in relazione a interventi di manutenzione.
- E' preclusa l'edificazione in corrispondenza dei tratti intubati dei corsi d'acqua, salvo specifica verifica di compatibilità idraulica.
- Eventuali limitate modifiche a tratti di rii e bealere secondari, dove ritenute strettamente necessarie, possono essere consentite fatta salva la predisposizione della verifica di compatibilità e funzionalità idraulica dell'intervento proposto. Analogamente la eventuale copertura della rete idrografica secondaria deve interessare brevi tratti in relazione all'inserimento di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, ambiti da sottoporre a riqualificazione urbanistica e inoltre accessi carrozzabili e percorsi interni al lotto. In tutti i casi deve essere verificata la sezione di deflusso in condizioni di apporti significativi.
- La soppressione di fossi adacquatori terminali è consentita ove sia dimostrata la cessata funzione d'uso.
- 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.
- Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisorie o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque di infiltrazione.
- L'esecuzione di nuove edificazioni non deve determinare l'introduzione di elementi peggiorativi rispetto alle condizioni di pericolosità presenti nelle aree circostanti.
- Con particolare riferimento alle opere realizzate in relazione agli specifici cronoprogramma, finalizzate a consentire l'uso urbanistico delle aree vincolate, è necessario che vengano predisposti idonei piani di manutenzione e controllo al fine di garantire la funzionalità nel tempo delle opere stesse.
- 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.
- Qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- Per quanto concerne la "determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua ai sensi dell'art.96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523" occorre fare riferimento alla Circolare P.G.R. 8 ottobre 1998 n. 14/LAP/PET.
- La realizzazione dei sistemi per lo smaltimento delle acque reflue nel suolo e nel sottosuolo (es. sub-irrigazioni associate a fosse Imhoff o scarichi derivanti da piccoli impianti di depurazione) dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs. N°152/2006.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITA'		IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento		•		•		
	Con frazionamento		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)			•		•		•

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso