



COMUNE DI BRUINO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. art.17 comma 4

VARIANTE STRUTTURALE n. 3 al P.R.G.C.

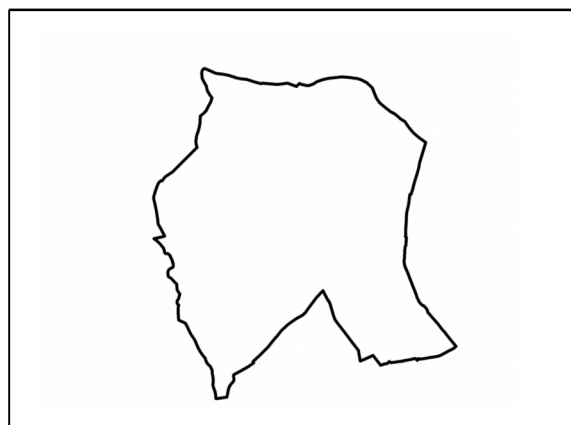
PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Proposta Tecnica Progetto Preliminare: DCC n. 2 del 20/02/2017

Adozione Progetto Preliminare: DCC n. 5 del 14/02/2019

Adozione Proposta Tecnica Progetto Definitivo: DGC n. 93 del 03/10/2019

Approvazione Progetto Definitivo: DCC n. 37 del 27/10/2020



STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
Corso Moncalieri, 56 TORINO

Progetto



Il Sindaco

Cesare Riccardo

Il Segretario Comunale

Iris Imbimbo

Il Responsabile del Procedimento

Giancarlo Bolognesi

Data: ottobre 2020

TITOLO ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo integrato e coordinato

Il presente testo integrato e coordinato è stato redatto al fine di facilitare la lettura del testo originale con le varianti successivamente adottate ed approvate, ricordando che solo il testo approvato in Consiglio Comunale ha validità formale.

Il presente testo integrato e coordinato è stato redatto al fine di facilitare la lettura del testo originale con le varianti successivamente adottate ed approvate, ricordando che solo il testo approvato in Consiglio Comunale ha validità formale.

INDICE

TITOLO I • GENERALITA'	1
ART. 1 ESTENSIONE ED EFFICACIA DELLA VARIANTE DI P.R.G.	1
ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE DI P.R.G.	1
ART. 3 AMBITI TERRITORIALI	2
ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	3
ART. 5 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELL'EFFETTIVA CAPACITA' INSEDIATIVA	3
ART. 6 STANDARD E CONNESSIONI FUNZIONALI	4
ART. 7 BARRIERE ARCHITETTONICHE	5
TITOLO II • NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO	6
ART. 8 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	6
ART. 9 APPLICABILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	6
ART. 10 INTERVENTO DIRETTO	7
ART. 11 MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 11 BIS TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA	8
TITOLO III • PRESCRIZIONI OPERATIVE	9
ART. 12 CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO	9
12.1 - Categoria A	9
12.2 - Categoria B	9
12.3 - Categoria C- C*	9
12.4 - Categoria D	9
12.5 - Categoria ZA	9
12.6 - Categoria M	9
12.7 - Categoria E	9
12.8 - Categoria F	9
12.9 - Categoria TR	9
12.10 - Categoria AS	9
12.11 - Categoria CO - A1 - A4 - L1 - L2	9
12.12 - Categoria S	9
12.13 - Categoria ZT	10
ART. 13 DESTINAZIONI D'USO PROPRIE, AMMESSE, ESCLUSE	10
ART. 14 TIPI DI INTERVENTO	11
14.1 - AREA A-	12
14.2 - AREE B-	12
14.3 - AREE C- C*	13
14.4 - AREE ZI-ZIC- ZICC- ZRU - ZT	13
14.5 - AREE ARTIGIANALI ZA-	13
14.6 - AREE MISTE M-	13
14.7 - AREE AGRICOLE E-	14
14.8 - AREE F-	15
14.9 - AREA TERZIARIA TR-	16
14.10 - AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE AS-	16
14.11 - AREE PER ATTIVITA' E USI COMMERCIALI - A1 - A4 - L1 - L2 (ai sensi del D.Lgs n° 114/98)	16
14.12 - AREE PER SERVIZI-	21

14.13 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI AREA - EDIFICI NON UTILIZZATI.....	22
ART. 14 BIS NORME GENERALI SUI COMPARTI PEREQUATIVI.....	22
ART. 14 TER NORME PER LA RETE ECOLOGICA LOCALE	25
14 ter.1 - Consolidamento e sviluppo della rete ecologica	25
14 ter.2 - Disposizioni generali per la Rete Ecologica Locale.....	26
14 ter.2.1 - Ambiti di conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio	26
a) Fasce di rispetto idrogeologiche	26
b) Zone agricole di tutela e valorizzazione naturalistica, ambientale e paesaggistica	27
14 ter.2.2 - Tutela e sviluppo del verde urbano	28
14 ter.2.3 - Sistema dei servizi.....	29
a) Realizzazione di nuove aree a verde nel sistema dei servizi	29
b) Verde pubblico	30
c) Verde attrezzato sportivo	30
d) Parcheggi pubblici	31
e) Verde di mitigazione delle infrastrutture	31
f) Piste ciclabili	32
g) Piazze.....	32
14 ter.2.4 - Sistema del verde privato pertinenziale	32
14 ter.3 - Disposizioni operative per i comparti di perequazione urbanistica ed ambientale ...	33
14 ter.3.1 - AREA F1 – SANGONE (PARCO FLUVIALE DEL TORRENTE SANGONE)	34
14 ter.3.2 - AREA F3 - SANGONETTO.....	35
14 ter.3.3 - PARCO DEL CASTELLO DI BRUINO	35
14 ter.3.4 - AREE S2 E S4 DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE AREE INDUSTRIALI	35
14 ter.4 - Mitigazioni e compensazioni	35
14 ter.5 - Sanzioni.....	36
ART. 15 SPECIFICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI.....	36
15.1 - Quota di imposta del piano terra delle costruzioni.....	36
15.2 - Distanze	36
15.3 - Utilizzazione della superficie fondiaria.....	37
15.4 - Compatibilità idrogeologica e con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante.....	38
15.5 - Qualità urbanistica ed edilizia	38
15.6 - Contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata delle aree scoperte pavimentate.....	38
15.7 - Invarianza idraulica	38
15.8 - Contenimento dell'inquinamento luminoso	38
15.9 - Soluzioni progettuali per le aree verdi.....	38
ART. 16 INTERVENTI EDILIZI MINORI.....	39
ART. 17 STRADE, FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE.....	40
ART. 18 UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE	42
ART. 19 ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DEL TORRENTE, CANALI ...	43
ART. 20 AREE “IDR”.....	45
ART. 20 BIS CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	46

ART. 20 TER ZONE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE \.....	51
TITOLO IV • NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO.....	57
ART. 21 TIPI DI INTERVENTO	57
21.1 - Manutenzione ordinaria: M.O.....	57
21.2 - Manutenzione straordinaria: M.S.....	58
21.3 - Restauro e risanamento conservativo.....	59
21.3.1 - Restauro conservativo statico ed architettonico: RES.....	59
21.3.2 - Risanamento conservativo: R.C.....	61
21.4 - Ristrutturazione edilizia	63
21.4.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A: RISA	63
21.4.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B: RISB.....	64
21.5 - Demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto.....	65
21.6 - Completamento ambientale	66
21.6.1 - C1.....	66
21.6.2 - C2.....	67
21.6.3 - C3.....	68
21.6.4 - C4.....	68
21.7 - Ambito delle modificazioni ammissibili ai singoli tipi di intervento	68
ART. 22 DESTINAZIONI D'USO	69
22.1 – Definizioni.....	69
22.1.1 - Residenziale	69
22.1.2 - Artigianale - Produttivo.....	69
22.1.3 - Direzionale e Commerciale	69
22.1.4 - Agrituristico	69
22.2 - Destinazioni d'uso ammesse.....	69
ART. 23 PRESCRIZIONI DI CARATTERE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.....	70
23.1 - Murature e intonaci	70
23.2 - Serramenti esterni	70
23.3 - Altri elementi di facciata.....	71
23.4 - Coperture.....	72
23.5 - Aree esterne.....	72
23.6 - Recupero residenziale di stalle e fienili (RISB).....	73
23.6.1 - Cellula edilizia a due piani fuori terra con stalla-deposito al piano terra e fienile aperto al primo piano.....	74
23.6.2 - Tettoia a doppia altezza	75
ART. 24 RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO.....	76
ART. 25 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A CORREDO DI OGNI PROGETTO.....	76
ART. 26 BENI CULTURALI-AMBIENTALI ESTERNI AL CENTRO STORICO.....	77
26.1 - Singoli edifici rurali di valore documentario	77
26.2 - Cappelle di valore ambientale-documentario	78
26.3 - Piloni votivi di interesse documentario.....	78
TITOLO V • NORME PER L'AREA INDUSTRIALE.....	80
ART. 27 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	80
27.1 - Produttivo Industriale – Aree ZI- ZIC- ZICC- ZRU-.....	80
27.2 - Produttivo Artigianale – Aree ZA -	80
27.3 - Terziario – Aree ZT -	81
27.4 - Servizio Pubblico (art. 21 L.U.R.) – Aree S -	81
ART. 28 TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO.....	81

28.1 - Aree Industriali	81
28.1.1 - Aree già urbanizzate	81
28.1.2 - Aree non urbanizzate	82
28.1.3 - Carico e scarico merci	82
28.2 - Aree Artigianali	82
ART. 29 PARAMETRI URBANISTICI	83
29.1 - Rapporto di copertura "Rc":	83
29.2 - Altezza massima degli edifici "H":	83
29.3 - Distanze dai confini "Dc":	83
29.4 - Distanze da strade "Ds":	83
29.5 - Confrontanza tra edifici "Ce":	83
29.6 - Aree a verde interno "Av":	84
29.7 - Parcheggi interni "Pi":	84
ART. 30 CLASSIFICAZIONE ZONE DI INTERVENTO	84
ART. 31 MODALITA' DI ATTUAZIONE	84
ART. 32 AREE DI RISPETTO	85
32.1 - Fascia di rispetto dei pozzi di captazione	85
32.2 - Altre fasce di rispetto	86
ART. 33 CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'	86
ART. 34 NORME DI AREA	87
TITOLO VI • NORME TRANSITORIE E FINALI	88
ART. 35 DEROGHE	88
ART. 36 RIFERIMENTI AD ALTRE STRUMENTAZIONI URBANISTICHE	88
ART. 37 SOTTOTETTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI	88
ART. 38 VERANDE FISSE E STAGIONALI	88
ART. 39 AREE PER LA RACCOLTA RIFIUTI	89
ALLEGATI	
1-TABELLA RIEPILOGATIVA	90
2-TABELLE DELLE AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA E PER LE AREE	
INDUSTRIALI	92
Totale	93
Ambito territoriale 1	94
Ambito territoriale 2	95
Ambito territoriale 3	96
Ambito territoriale 4	97
Ambito territoriale 5	98
3-TABELLE DELLE AREE RESIDENZIALI E COMMERCIALI CO E TR PREVISTE DALLA	
VARIANTE STRUTTURALE N. 1	100
4-TABELLA E SCHEDE NORMATIVE DEI COMPARTI PEREQUATIVI	103
5-TAVOLE DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE CON DISPOSIZIONI E LINEE GUIDA PER LA	
GESTIONE DEL VERDE	127
6-SEZIONI STRADALI	135

TITOLO I • GENERALITA'

ART. 1 ESTENSIONE ED EFFICACIA DELLA VARIANTE DI P.R.G.

La presente Variante di P.R.G. (ex art. 31 ter L.R. 56/77¹ e s.m.i.), ai sensi delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali in materia, estende la propria efficacia all'intero territorio del Comune di Bruino, disciplinandone l'uso e la tutela secondo le indicazioni delle Norme di Attuazione e delle Tavole di Piano.

ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE DI P.R.G.

La presente Variante di P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:

A. Relazione illustrativa

B. Allegati tecnici

Studio geologico-sismico-idraulico

- a) Elaborato G.a: Relazione illustrativa;
- b) Elaborato G.b: Relazione geologica generale;
- c) Elaborato G.c: Relazione geologico-tecnica di dettaglio relativa ai nuovi areali proposti in variante;
- d) Elaborato G.d: Studio di microzonazione sismica – Livello 1. Relazione geologico-tecnica;
- e) Elaborato G.e: Controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte;
- f) Tavola G.1: Carta geologica e geomorfologica (scala 1.:10'000);
- g) Tavola G.2: Carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1.:10'000);
- h) Tavola G.3: Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore (scala 1.:10'000);
- i) Tavola G.4: Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite (scala 1.:10'000);
- j) Tavola G.5: Carta della soggiacenza della falda superficiale (scala 1.:10'000);
- k) Tavola G.6: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1.:10'000);
- l) Tavola G.7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1.:5'000);
- m) Tavola G.8: Studio di microzonazione sismica – Livello 1. Carta geologico-tecnica (scala 1.:5'000);
- n) Tavola G.9: Studio di microzonazione sismica – Livello 1. Carta delle indagini (scala 1.:5'000);
- o) Tavola G.10: Studio di microzonazione sismica – Livello 1. Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica M.O.P.S. (scala 1.:5'000);
- p) Tavola G.11: Mosaicatura della carta di sintesi con i PRGC dei comuni limitrofi (scala 1.:10'000);
- q) Elaborato H1: Relazione idrologico-idraulica;
- r) Elaborato H2: Risultati delle verifiche idrauliche in moto vario bidimensionale. Caratterizzazione degli eventi con tr 50 e 200 anni: involuppo delle aree coinvolte;

¹ Nel presente testo normativo la Legge Regionale piemontese 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, viene citata come L.U.R. (Legge Urbanistica Regionale).

- s) Elaborato H3: Cartografia dei dissesti legati alla dinamica fluviale e torrentizia ad integrazione e/o modifica di quanto contenuto nel PAI. Suddivisione dell'area in dissesto in classi a diversa pericolosità;
- t) Elaborato tecnico R.I.R. – elementi ambientali vulnerabili;
- u) Elaborato tecnico R.I.R. – elementi territoriali vulnerabili;
- v) Piano di monitoraggio;
- w) Relazione tecnica di verifica di compatibilità acustica;
- x) Relazione di verifica terreni gravati da uso civico;
- y) Scheda quantitativa dei dati urbani.

C. Tavole di Piano.

- a) Tavola 1 - Planimetria sintetica del Piano, con la situazione di fatto e le previsioni dei P.R.G.C. dei comuni contermini
Scala 1:25.000
- b) Tavola 2 - Piano Regolatore Generale, comprendente l'intero territorio comunale
Scala 1:5.000
- c) Tavola 3 EST e
Tavola 3 OVEST - Sviluppi del Piano Regolatore Generale relativi all'intero territorio comunale
Scala 1:2.000

D. Norme di Attuazione

E. Norme di attuazione – Testo integrato

In caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, le indicazioni degli elaborati in scala 1:2000 prevalgono su quelle degli elaborati in scala 1:5000.

Le Tabelle Normative e le Tavole 4A, 4B e 4C del Centro Storico, così come le Schede Normative delle Aree Industriali e Artigianali, allegate alla variante strutturale n. 1, non vengono modificate e sono pertanto applicabili.

ART. 3 AMBITI TERRITORIALI

Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi ed infrastrutture, ai sensi dell'art. 11 della L.U.R. e dell'art. 17 della L. 765/67, commi 8 e 9, il presente Piano suddivide il territorio comunale in ambiti territoriali. Per ognuno di essi il Piano indica il tipo ed il livello delle opere di urbanizzazione, le connessioni con le altre zone e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori dell'ambito stesso, alle quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi ed infrastrutture, rispettando in particolare gli standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.U.R., come specificato nel successivo art.6.

Con la formazione dei Programmi Operativi di cui all'art. 37 bis della L.U.R. e successive modifiche, l'Amministrazione Comunale provvederà alla verifica degli interventi di urbanizzazione in programma nonché alle interconnessioni con gli interventi edilizi sulla base delle indicazioni contenute nei successivi articoli 4, 5 e 6.

ART. 4 CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

Il Piano, a norma dell'art. 21 della L.U.R., prevede una dotazione complessiva di infrastrutture e servizi, la quale (in base a standard di entità non inferiore a quella di cui al citato art. di Legge) definisce la capacità insediativa residenziale di ciascuna zona (art. 20 L.U.R.).

Al fine di fissare “i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, effettivamente fruibili” di cui al punto 9 dell'art. 12 della L.U.R., il Piano definisce poi la “capacità insediativa effettiva” di ciascuna zona, in ciascun momento di attuazione, in relazione alla dotazione di infrastrutture e servizi effettivamente fruibili, da quella zona, in quel momento.

Come dotazione di servizi effettivamente fruibile si intende quella risultante dalla somma:

- delle aree in uso od in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detti servizi, e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, al momento in cui viene operata la valutazione;
- delle aree di cui sia già stata predisposta l'acquisizione o sulle quali sia già stata programmata l'esecuzione delle opere, nella misura adeguata di cui sopra, da parte degli Enti suddetti, mediante specifici programmi, o mediante strumenti urbanistici esecutivi approvati, di cui all'art. 32 della L.U.R.

Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistenti ad un certo momento nel territorio comunale, la capacità insediativa effettiva di una determinata zona, è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti), in base alle infrastrutture e servizi di cui possono fruire, nel rispetto degli standard e delle connessioni funzionali indicati dal Piano.

ART. 5 DETERMINAZIONE E VERIFICA DELL'EFFETTIVA CAPACITA' INSEDIATIVA

L'effettiva capacità insediativa di ciascuna zona dipende da:

1. L'esistenza ed agibilità delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.U.R., nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti, nonché per la loro miglior connessione con il contesto urbano e con il sistema dei servizi.

Sono da considerarsi equivalenti, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte del Comune, sia l'impegno da parte dei privati interessati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti proposti.

Tale impegno vale soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e nei limiti da questi indicati; in carenza di indicazioni, l'impegno suddetto si intende applicabile soltanto alle opere di completamento o di allacciamento alle reti dell'urbanizzazione primaria, strettamente pertinenti all'area di proprietà del proponente.

2. L'esistenza e la fruibilità delle opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 51 della L.U.R. nei modi e con gli standard fissati e specificati al successivo art. 6. Ai fini di una valutazione omogenea e sintetica dell'effettiva disponibilità di servizi, essa è misurata in base alla superficie di terreno effettivamente utilizzata o disponibile, per ogni servizio e per ogni zona (sempre tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano).

Tale superficie, divisa per lo standard fissato dal Piano per ciascuna categoria di servizi, definisce gli insediamenti (esistenti ed eventualmente addizionali), servibili da ciascun servizio in ciascuna zona.

Ai fini di una valutazione sintetica del grado di insediabilità di una zona, può essere definita l'effettiva capacità insediativa "complessiva", derivante, per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria, da:

- per gli insediamenti residenziali, in termini di abitanti servibili, dalla dotazione complessiva delle aree per i servizi effettivamente in uso, di cui al punto 1 dell'art. 21 della L.U.R., divisa per lo standard complessivo di Piano definito per ogni zona in misura comunque non inferiore a 25 mq/abitante;
- per gli insediamenti produttivi, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui al 1° comma punto 2 dell'art. 21 della L.U.R.;
- per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, in termini di superficie complessiva occupabile, dalla dotazione complessiva di aree di cui ai commi 1° (punto 3) e 2° dell'art. 21 della L.U.R..

Tenendo altresì conto delle opere di urbanizzazione primaria (ed in particolare del servizio più carente), l'effettiva capacità insediativa "complessiva", può essere definita dal valore minore delle suddette determinazioni.

ART. 6 STANDARD E CONNESSIONI FUNZIONALI

Il Piano precisa l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 della L.U.R., per ciascuna di esse e per ogni categoria di servizio; indica inoltre la relativa superficie in conformità agli standard prescritti dal citato articolo nella seguente misura minima:

1. per gli insediamenti residenziali:
 - a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo): 5.00 mq/ab
 - b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati in aree pubbliche e centri commerciali pubblici) 5.00 mq/ab
 - c) aree per gli spazi pubblici a parco, per gioco e sport 12.50 mq/ab
 - d) parcheggi pubblici 2.50 mq/ab

TOTALE 25.00 mq/ab
2. per gli insediamenti produttivi:
 - 2.1 di nuovo impianto (lettera a) e d) 1° comma art. 26 L.U.R.)
 - a) aree per parcheggi 5% della superficie territoriale
 - b) aree verdi 10% della superficie territoriale
 - c) aree per centri e servizi sociali ed attrezzature integrative 5% della superficie territoriale

TOTALE 20% della superficie territoriale
 - 2.2 esistenti (lettera b) e c) 1° comma art. 26 L.U.R.)
 - a) aree per parcheggi 5% della superficie fondiaria
 - b) aree verdi 5% della superficie fondiaria

TOTALE 10% della superficie fondiaria
3. per gli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio:
 - 3.1 di nuovo impianto (lettera g) 3° comma art. 13 L.U.R.)
 - a) aree per parcheggi 50% della sup. lorda di pav.

b) aree verdi, per servizi sociali ed attrezzature integrative		<u>50% della sup. lorda di pav.</u>
	TOTALE	100% della sup. lorda di pav.
3.2 nel centro storico, in area di ristrutturazione urbanistica e di completamento		
a) aree per parcheggi		40% della sup. lorda di pav.
b) aree verdi, per servizi sociali ed attrezzature integrative		<u>40% della sup. lorda di pav.</u>
	TOTALE	80% della sup. lorda di pav.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 400 mq saranno applicati gli standard a parcheggio previsti dal 2° comma art. 21 L.U.R..

Ai fini degli standard del presente articolo sono computabili oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, nelle proporzioni massime del 30% delle superfici complessive.

Le superfici complessive per ogni categoria di servizio, risultanti in calce alle suddette schede, divise per l'insediamento previsto per ogni ambito territoriale dalle schede medesime, definiscono gli standard di Piano da assumere per la determinazione della capacità insediativa effettiva dell'ambito considerato, di cui al precedente art. 5.

Ai fini della programmazione attuativa, gli standard suddetti dovranno essere verificati considerando, per ciascun servizio e per ciascuna zona, il riferimento o la connessione funzionale indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quella zona, con uno o più nuclei di servizio previsti dal piano: ossia ciascuna zona dovrà essere collegata con il nucleo, o con i nuclei di servizio più vicini, tenendo conto delle infrastrutture e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

In sede di attuazione, qualora manchino uno o più nuclei di servizio e fino a che non ci siano le condizioni per la loro utilizzazione, si potranno considerare, per il soddisfacimento degli standard di cui sopra, anche connessioni diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informativi, ed in particolare assicurando:

- la migliore accessibilità, di ciascuna zona a ciascun servizio;
- la più omogenea e razionale utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- la possibilità di successiva realizzazione del sistema previsto dal piano, senza che ciò determini sprechi o diseconomie.

ART. 7 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il rilascio del permesso di costruire e l'approvazione dei piani esecutivi saranno subordinati al verificato rispetto delle norme vigenti in materia di "superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche" con particolare riferimento alla Legge 9/1/89 n. 13.

TITOLO II • NORME PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

ART. 8 GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32 secondo comma della L.U.R., con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima Legge, e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della Legge 457/78 oltre ai programmi integrati di cui alla L.R. 18/96.

Il presente Piano - mediante indicazioni normative e cartografiche - definisce gli ambiti nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi, potrà essere resa comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
- b) qualora la strada di accesso esistente alle aree su cui si intende edificare, non posseda i requisiti, specificati in altra parte delle presenti norme, richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il P.E.C. dovrà estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra strada la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;
- c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.U.R., interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo S.U.E. dovrà estendersi anche a queste ultime;
- d) qualora l'insediamento interessi più aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario.

ART. 9 APPLICABILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Nei casi suddetti (art. 8) l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C., sarà determinata dalla Pubblica Amministrazione Comunale, di volta in volta sulla base delle richieste. L'Amministrazione Comunale si riserva (anche mediante ricorso ai disposti di cui all'art. 8 - ultimo comma - della Legge 765/67) la facoltà di chiedere l'estensione ad aree circostanti (o ad altre aree che devono essere collegate a quelle oggetto della richiesta), per i seguenti motivi:

- 1) di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- 2) ai fini dell'organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi dovranno in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva capacità insediativa delle relative zone, nel rispetto degli standard descritti all'art. 6, tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

ART. 10 INTERVENTO DIRETTO

Gli interventi diretti comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie (art. 48 L.U.R.) devono essere conformi alle Norme di Attuazione del P.R.G., alle prescrizioni cartografiche, al Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici esecutivi ed alle disposizioni Statali, Regionali, Comunali vigenti in materia.

Fatte salve le altre procedure (Segnalazione Certificata di Inizio Attività/Dichiarazione di Inizio Attività/Nulla Osta) gli interventi comportanti nuovi insediamenti, o incrementi agli insediamenti esistenti, sia diretti che nel quadro di strumenti urbanistici esecutivi, sono soggetti al permesso di costruire che potrà essere rilasciato solo previa verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa delle zone in cui ricadono nel rispetto degli standard urbanistici.

Si applica il permesso di costruire convenzionato (come previsto al comma 5 dell'art. 49 della L.U.R.) con stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, registrato e trascritto, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi nei casi previsti dal presente Piano o quando l'intervento coinvolge più soggetti pubblici e privati e richiede la realizzazione di opere di urbanizzazione.

La stessa procedura può essere utilizzata per aree ove è prescritto il P.E.C., in caso di lotti residui in aree già parzialmente realizzate, purchè si garantiscano gli stessi risultati del P.E.C..

Per le opere da includere in Programmi pluriennali di attuazione approvati, la verifica di congruenza è fatta in sede di formazione dei Programmi.

Oltre ai casi previsti dalla L.U.R. ed in particolare quelli previsti dagli artt. 43 e 44, sono assoggettate a specifico atto di convenzionamento nei termini stabiliti all'art. 53 L.U.R., gli interventi di recupero di immobili attualmente destinati ad attività produttive terziarie o di servizio nel centro storico, in caso di rilocalizzazione delle stesse in zone esterne.

ART. 11 MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento che comporti modificazione delle destinazioni d'uso in atto, o quelle già assentite, con o senza modificazioni delle strutture edilizie, è subordinato alla verifica di congruenza con l'effettiva capacità insediativa, nei termini di cui al precedente articolo 10.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni terziarie-turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'art.48 L.U.R..

A norma dell'art. 10 Legge 10/77 ultimo comma/D.P.R. 6/6/2001 n° 380 art. 19 ultimo comma, ogni modificazione delle destinazioni d'uso di opere o impianti non destinati alla residenza già concessi in base alla Legge citata, nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori,

è subordinata al versamento di un contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

ART. 11 bis TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

Il trasferimento di capacità edificatoria è ammesso tra lotti facenti parte dello stesso ambito territoriale e aventi la stessa destinazione d'uso (medesima area urbanistica) alle seguenti condizioni:

- l'impiego della servitù di non edificare, per determinare il "trasferimento di capacità edificatoria", deve essere accompagnato da un contestuale atto d'obbligo unilaterale nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte del cedente, stipulato da un notaio e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- deve essere effettuato il calcolo analitico della capacità edificatoria realizzata sul lotto cedente, accompagnato da una documentazione fotografica dei fronti dell'edificio e delle recinzioni del lotto, onde verificare la reale consistenza della capacità edificatoria potenzialmente trasferibile.

Il trasferimento della capacità edificatoria afferente aree edificabili appartenenti a zone urbanistiche diverse può avere luogo solo nella forma differita, ovvero previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo. In questo caso il trasferimento di cubatura può anche riguardare lotti compresi in aree urbanistiche differenti.

Sono ammessi trasferimenti di capacità edificatoria nell'ambito delle zone agricole purchè:

- l'accorpamento della capacità edificatoria non superi i 1.000 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche ammesse; la capacità edificatoria sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di Comuni limitrofi;
- l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto alla capacità edificatoria residenziale, delle infrastrutture annesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc.) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire;
- l'indice della capacità edificatoria cui far riferimento sia quello proprio dell'area o delle aree normative in cui si trovano le varie proprietà del richiedente;
- sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dai quali risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui capacità edificatoria sia stata utilizzata per l'operazione.

TITOLO III • PRESCRIZIONI OPERATIVE

ART. 12 CATEGORIE OMOGENEE D'USO DEL SUOLO

Con riferimento alle categorie omogenee di caratteristiche, densità ed uso del suolo definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.U.R. concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, il presente Piano classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie:

12.1 - Categoria A

Parte del territorio interessata dall'insediamento urbano di antico impianto, a preminente destinazione residenziale (Centro Storico).

12.2 - Categoria B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a preminente destinazione residenziale.

12.3 - Categoria C- C*

Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale.

12.4 - Categoria D

(definita in cartografia come ZI- ZIC- ZICC-ZRU)

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere industriale.

12.5 - Categoria ZA

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere artigianale.

12.6 - Categoria M

Parti del territorio destinate a insediamenti di tipo misto, nelle quali sono ammessi insediamenti residenziali e insediamenti destinati ad attività commerciali al dettaglio o artigianali (purché non rumorose e non inquinanti) o a depositi e magazzini.

12.7 - Categoria E

Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

12.8 - Categoria F

Parti del territorio destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata.

12.9 - Categoria TR

Parte del territorio destinata ad attrezzature terziarie, turistico-ricettive, ricreative.

12.10 - Categoria AS

Parte del territorio destinata ad attrezzature sanitarie.

12.11 - Categoria CO - A1 - A4 - L1 - L2

Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere commerciale (D.Lgs n° 114/98).

12.12 - Categoria S

Parti del territorio destinate a servizi.

12.13 - Categoria ZT

Parti del territorio a prevalente destinazione terziaria.

ART. 13 DESTINAZIONI D'USO PROPRIE, AMMESSE, ESCLUSE

In generale potranno essere ammessi nuovi insediamenti ed interventi che riguardino trasformazioni sostanziali di aree e di edifici esistenti, solo a condizione che le destinazioni d'uso previste risultino compatibili e non in contrasto con le caratteristiche dell'immediato contesto ambientale.

Inoltre, disposizioni più restrittive di quelle appresso specificate, potranno essere definite dagli strumenti esecutivi, ferme restando le funzioni proprie assegnate a ciascuna parte del territorio.

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse od escluse nelle diverse parti del territorio - fatte salve le più specifiche indicazioni di cui alle norme del Titolo IV e al Titolo V - sono definite nel modo seguente:

a) Le abitazioni

(comprese residenze comunitarie o speciali) costituiscono destinazione propria nelle aree A-B-C.

Le abitazioni saranno inoltre ammesse:

- nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale di custodia agli impianti.
- nelle aree ad usi agricoli limitatamente a:
 - esigenze di conduzione agricola del fondo;
 - riutilizzo a fini residenziali di eventuali edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.
- nelle aree di categoria -F-, limitatamente alle esigenze abitative del custode o gestore.
- nelle aree di categoria -M-, limitatamente alle unità abitative già esistenti, alle abitazioni dei proprietari o conduttori delle varie attività, alle abitazioni del personale di custodia.

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

b) Le attività agricole

(stalle anche con macelli di capacità limitata - D.L. n. 286 del 18/4/94, -, silos, serre, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree -E-.

E' ammesso il mantenimento delle attività agricole nelle aree F; in particolare nell'area F1, secondo le prescrizioni del Piano d'Area e limitatamente alle colture foraggere (per la salvaguardia della falda).

E' inoltre ammessa la conservazione dell'attività agricola in tutte le aree destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo e nelle aree per servizi a questi afferenti, nella misura strettamente indispensabile alla conduzione del fondo ivi compreso, quando venga dimostrata l'impossibilità di diversa dislocazione e fino a quando non vengano attuate le trasformazioni specificatamente previste per attuare le destinazioni proprie in tali aree.

Le destinazioni agricole sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

c) Le attività produttive

(industriali, artigianali e complementari) costituiscono destinazione propria delle aree ZA-ZI-ZIC- ZICC- ZRU.

Esse saranno ammesse nelle altre aree, limitatamente alle esigenze di mantenimento e funzionalità delle attività esistenti (che non devono incrementarsi) fino a quando non intervenga la trasformazione d'uso dell'area, in applicazione dell'art. 3 della L.U.R..

Inoltre saranno ammesse nuove attività artigianali, purchè non moleste, non inquinanti e non classificate insalubri (D.M. 5/9/94), nelle aree M e nelle aree B e C (limitatamente ad attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona).

Le attività produttive sono escluse in tutti gli altri casi ed in tutte le altre aree.

d) Le attività terziarie

Le attività commerciali non normate dal D.Lgs 114/98, saranno ammesse nelle varie parti del territorio, compatibilmente con le caratteristiche della zona urbanistica in cui si collocano. Gli esercizi di somministrazione sono ammessi nelle aree di tipo A-B-C-M e a servizio delle zone ZA-ZIC-ZICC-ZI-ZRU. Le attività finanziarie, direzionali ed amministrative, saranno ammesse esclusivamente nelle aree di tipo A-B-C-M-ZA-ZI-ZRU-ZT con l'osservanza degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.U.R.

Le attrezzature per le attività turistico-ricettive e ricreativo-sportive, (salvo quanto previsto nelle aree a servizi S24 e S25, all'art. 14.12 delle presenti NdA), saranno ammesse esclusivamente nelle aree B, F e TR, subordinatamente alle funzioni proprie di tali aree, secondo quanto illustrato in dettaglio nei successivi artt. 14.2, 14.8 e 14.9.

L'installazione di impianti di distribuzione dei carburanti sarà ammessa, in conformità al D.L. 11/2/98 n. 32 sulla "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti", nelle aree individuate sulla cartografia di piano.

e) Le attività commerciali (ai sensi del D.Lgs 114/98) sono consentite:

- nelle zone a destinazione residenziale (sono ammessi solo esercizi di vicinato con superficie fino a 150 mq; è ammesso inoltre l'insediamento di esercizi di vicinato in aree o in edifici già destinati a servizi pubblici);
- nelle zone a destinazione industriale e artigianale sono ammessi esercizi di vicinato con superficie fino a 150 mq e commercio all'ingrosso secondo quanto disposto all'articolo 27 delle presenti NTA;
- nell'addensamento storico rilevante (A1), coincidente con il del Centro Storico e aree limitrofe;
- nell'addensamento commerciale urbano minore (A4);
- nella localizzazione urbana non addensata (L1);
- nella localizzazione commerciale urbano periferica non addensata (L2).

ART. 14 TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 13 della L.U.R. il presente Piano articola gli interventi ammissibili per le varie categorie omogenee d'uso del suolo, di cui all'art. 12 delle presenti norme, nel rispetto delle seguenti definizioni, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni in sede di strumenti urbanistici esecutivi, in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio e microubanistico considerato:

a) Manutenzione ordinaria

le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali o l'ampliamento di quelli esistenti, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

b) Manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e l'aumento del numero dei locali utili o abitabili, non vengano variate la posizione e la forma delle strutture portanti e dei collegamenti verticali ed orizzontali, il tipo e le pendenze delle coperture.

c) Restauro e risanamento conservativo

gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) Ristrutturazione edilizia

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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, senza aumento delle superfici e dei volumi esistenti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica (stessa volumetria e sagoma) e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio.

e) Sostituzione edilizia

gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri urbanistici previsti dal Piano Regolatore e dal regolamento edilizio.

f) Ristrutturazione urbanistica

gli interventi 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.

g) Completamento

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

h) Nuovo impianto

gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Le categorie omogenee d'uso del suolo, di cui all'art. 12 delle presenti norme, fanno riferimento alla seguente casistica, e per gli interventi nelle aree IDR, dovranno seguire le prescrizioni dell'art. 20 seguente.

14.1 - AREA A-

Area interessata agli insediamenti urbani che rivestono carattere storico-artistico ed ambientale, individuata nelle planimetrie del presente piano.

L'intera zona A è soggetta alle prescrizioni riportate nel successivo TITOLO IV.

Gli specifici interventi ammessi nella zona A sono illustrati in dettaglio nelle Tavole 4A, 4B, 4C e nelle Tabelle Normative del Centro Storico allegate alle presenti N.d.A. e sono subordinati al rilascio di permesso di costruire.

14.2 - AREE B-

Aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;

- è ammesso l'aumento della superficie residenziale utile di calpestio in misura non superiore al 20% della superficie preesistente, senza mutamento di volume;
- è consentito il recupero alla destinazione d'uso abitativa o turistico – ricettiva di volumi agricoli, travate, porticati e fienili di carattere permanente, nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; è consentita la traslazione dei solai per l'adeguamento delle altezze interne dei locali destinati ad abitazione;
- negli edifici uni e bifamiliari sono altresì ammessi aumenti di volume non eccedente al 20% dell'esistente per miglioramento igienico-funzionale, in assenza di volumi recuperabili; 25 mq sono comunque consentiti in assenza di volumi recuperabili;
- interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione su lotti inediti e solo parzialmente edificati.

Gli interventi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di SCIA.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto, edificato o libero, è di 0.80 mc/mq, l'altezza massima consentita è di mt. 7.50 con due piani fuori terra, il rapporto di copertura è $\frac{1}{3}$; è ammesso l'uso delle mansarde e dei sottotetti come abitazione purchè abbiano altezza media di mt. 2,70 e purchè la loro cubatura sia considerata nel computo generale dell'edificio.

Tutte le aree residenziali di completamento B, oggetto di trasformazione con la presente variante strutturale n. 2, conservano la capacità edificatoria in dotazione prima della detta variante.

14.3 - AREE C- C*

Aree inedificate in cui sono ammesse nuove costruzioni, secondo gli indici di densità fondiaria, altezze, numero di piani, definiti nella Tabella 1, allegata alle presenti N.d.A., e con rapporto di copertura di $\frac{1}{3}$.

Gli interventi nelle aree C sono subordinati al rilascio di permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi nelle aree C* dovranno essere attuati mediante strumenti urbanistici esecutivi (di cui all'art. 43 della L.U.R.) estesi all'intera area, fermi restando i disposti dell'art. 8 delle presenti norme e del 1° comma dell'art. 43 della L.U.R..

14.4 - AREE ZI-ZIC- ZICC- ZRU – ZT

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 12.4 e 12.13 delle presenti norme, gli interventi avverranno esclusivamente secondo quanto indicato nel successivo TITOLO V, nelle Schede Normative allegata alle presenti N.d.A. e nell'allegato 1.

14.5 - AREE ARTIGIANALI ZA-

Nelle aree artigianali -ZA- gli interventi si attueranno secondo le indicazioni riportate nel successivo TITOLO V e nelle Schede Normative allegata alle presenti N.d.A..

Nelle aree artigianali -ZA- già esistenti e situate al di fuori della specifica zona artigianale di Viale Marconi, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria con possibilità di ampliamento, fino al 20% della superficie esistente, limitatamente ad esigenze igieniche, di sicurezza e di funzionalità degli impianti e nel rispetto del rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$.

I fabbricati delle aree succitate non dovranno superare l'altezza massima di mt. 6.50 misurata sottocattina o all'intradosso dell'ultima soletta di copertura.

Saranno consentite costruzioni per gli uffici e per l'alloggio del custode o del proprietario, seguendo, in ogni caso, le indicazioni riportate nel successivo TITOLO V.

14.6 - AREE MISTE M-

Nelle aree M, in tutto o in parte già edificate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione.

La densità fondiaria massima raggiungibile su ciascun lotto, , è di 0.80 mc/mq; per le abitazioni l'altezza massima consentita è di mt. 7.50 con due piani fuori terra e rapporto di copertura di $\frac{1}{3}$; per i capannoni l'altezza massima consentita è di mt. 6.00 e rapporto di copertura di $\frac{1}{2}$.

14.7 - AREE AGRICOLE E-

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 12.7 delle presenti norme, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti;
- interventi per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture inerenti all'attività agricola, nonché interventi per la realizzazione di abitazioni rurali che rispettino i seguenti limiti di densità fondiaria, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata (a norma dell'art. 25 L.U.R.):

- terreni a colture protette in serre fisse	0.06 mc/mq
- terreni a colture orticole e floricole specializzate	0.05 mc/mq
- terreni a colture legnose specializzate	0.03 mc/mq
- terreni a seminativo e a prato permanente	0.02 mc/mq
- terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (non più di 5 ha per azienda)	0.01 mc/mq
- terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali (max 500 mc.)	0.001 mc/mq

Il volume edificabile è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti ed al lordo degli edifici eventualmente esistenti, senza considerare le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purchè esistenti sul territorio di Bruino o su territori di Comuni limitrofi, ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per aziende che eventualmente insistano su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 25 della L.U.R., deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Per quanto non è stato richiamato valgono le prescrizioni contenute nell'art. 25 della L.U.R.. Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Sugli edifici esistenti destinati all'allevamento intensivo di animali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti e all'aumento della produzione.

Il rapporto di copertura massimo consentito è pari ad $\frac{1}{10}$ della superficie fondiaria del lotto di proprietà.

La distanza minima di questi allevamenti dalle aree urbanizzate deve essere di mt. 100.

Contestualmente all'attuazione degli interventi si dovrà provvedere alla sistemazione dell'area attraverso la piantumazione con alberi di alto fusto, alla messa in opera di impianti di depurazione delle acque reflue, alla realizzazione di idonee strutture destinate alla raccolta degli escrementi e dei rifiuti, a garantire con documentazione ufficiale e con specifici impianti la potabilità delle acque ad uso domestico.

Come previsto al comma 14 dell'art. 25 della L.U.R., è ammesso, in deroga ai limiti di densità fondiaria stabiliti dal presente articolo, l'ampliamento delle residenze rurali degli imprenditori agricoli a titolo principale per le quali venga dimostrato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superficie coltivata, nella misura del 20% della cubatura residenziale esistente e comunque non superiore a 100 mc.

L'ampliamento dovrà prioritariamente avvenire attraverso il recupero di volumi agricoli esistenti, porticati, travate, fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; forme e materiali degli interventi di ampliamento degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi.

14.8 - AREE F-

Queste aree non sono aree destinate ai servizi pubblici (art. 22 L.U.R.) ma aree destinate ad insediamenti di interesse pubblico o collettivo, di iniziativa, proprietà e gestione pubblica o privata. In tale categoria di aree, di norma ogni intervento dovrà essere strettamente coerente con la funzione assegnata e potrà essere attuato esclusivamente in stretta coerenza con lo strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera zona.

Oltre alle specifiche indicazioni dello S.U.E. in tali aree saranno di massima ammessi:

F1- Sangone

- sistemazione dell'intera area a verde con la sola possibilità di realizzare alcune attrezzature ricreative (aree per giochi, piazzole di sosta e di pic-nic attrezzate, percorsi ginnici, piste ciclabili);

- attrezzature sportive connesse al corso d'acqua.

In quest'area è fatto divieto assoluto di nuove costruzioni e di opere di urbanizzazione eccedenti la semplice sistemazione del sito a verde o ad attrezzature sportive connesse al corso d'acqua secondo i disposti dell'art. 30 della L.U.R. e del Piano d'Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po nel tratto torinese -Area Stralcio del torrente Sangone- (adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Fluviale del Po Torinese n. 47/98 e approvato dal Consiglio Regionale il 30/05/2002).

Per gli aspetti ecologici si rimanda all'art. 14 ter.3.1.

F2- Cerrina

Sull'ex-area aeroportuale (attualmente non più in uso e di cui, con disposizione ENAC del 18/12/01, è cessato l'esercizio e sono stati cancellati i vincoli aeroportuali) saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli edifici esistenti per i quali sono ammesse destinazioni di uso turistico- ricettive e ricreative-sportive.

Per la destinazione turistico-ricettiva sarà consentita la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una struttura di pari cubatura, di altezza non superiore a mt 10.00 e con un rapporto di copertura non superiore a ¼ della superficie territoriale.

Sarà ammesso un ampliamento (una tantum) fino al 10% della cubatura esistente. L'intera area sarà sistemata a verde attrezzato ricreativo-sportivo.

Gli interventi dovranno essere attuati con S.U.E. esteso all'intera area: sarà obbligatorio reperire, in fase di S.U.E. le aree servizi ex art. 21 L.U.R..

Non sarà comunque ammesso alcun tipo di opera per la realizzazione della quale occorrono movimenti di terra consistenti e variazioni importanti dello stato dei luoghi.

F3- Sangonetto (compresa area ricadente in classe IIIa)

L'area da tutelare si estende sul corridoio ripario ben sviluppato lungo parte del rio Sangonetto per costituire elemento di identificazione e protezione della pista ciclabile prevista a margine.

Dovrà essere garantito almeno il mantenimento degli attuali elementi di naturalità presenti (es. fascia di vegetazione lungo il Sangonetto).

La conservazione di tale area e una sua rinaturalizzazione (ampliamento della fascia riparia lungo il Sangonetto che corre lungo il confine comunale e ripristino dei tratti in cui tale fascia è interrotta) riveste particolare interesse anche per la sua posizione in continuità con il Parco provinciale del Monte S.Giorgio.

Una valorizzazione naturalistica di quest'area risulta inoltre coerente con il progetto di una pista ciclabile in quanto contribuisce a rendere maggiormente piacevole l'area per i fruitori.

Per gli aspetti ecologici si rimanda all'art. 14 ter.3.2.

14.9 - AREA TERZIARIA TR-

Area destinata ad attrezzature turistico-ricettive, ricreative e commerciali nella quale gli interventi, a carattere unitario, sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, con una densità fondiaria massima di 0.50 mc/mq non superiore a 3 p. f.t. e con rapporto di copertura di $\frac{2}{3}$. In fase di S.U.E. sarà obbligatorio reperire le aree servizi ex art. 21 L.U.R..

Sui fronti del lotto verso l'area residenziale e verso l'area agricola, dovranno essere previste sistemazioni a verde con siepi ed alberi di alto fusto di essenze autoctone, al fine di creare una fascia di protezione ambientale e anti inquinamento.

Sul fronte strada dovranno essere previste analoghe sistemazioni a verde e dovrà essere studiato il sistema dell'accessibilità da via Orbassano (ad esempio con sistemi a rotatoria), con soluzioni che concentrino o riducano ad uno il numero degli accessi (integrandosi con l'accesso del lotto residenziale di completamento e con l'area a servizi 29¹, confinanti), che prevedano parcheggi alberati e che consentano la miglior collocazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal Piano.

14.10 - AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE AS-

Aree già in parte edificate sulle quali sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia;
- interventi di ampliamento necessari al miglioramento degli impianti, al miglioramento funzionale del complesso e comunque sempre destinati a locali di degenza e alle relative attrezzature.

Gli ampliamenti consentiti non possono comunque essere superiori al 25% della cubatura esistente, alla data dell'approvazione della presente Variante, con altezze non superiori a quelle attuali.

In tali aree sono ammesse infrastrutture interrato, anche in presenza di una ridotta soggiacenza della falda idrica superficiale, in deroga all'art. 20 – AREE "IDR", alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico –idraulico, in cui dovranno essere valutati sia l'effettivo volume di acqua da emungere, in funzione delle dimensioni dell'opera e della durata dei cantieri, sia il dimensionamento del sistema di drenaggio, le quantità e le tipologie dei materiali da impiegare, le tecniche e le tempistiche di posa degli stessi;
- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico progetto relativo all'impermeabilizzazione definitiva della struttura in sotterraneo, in cui dovranno essere riportate tipologie e quantità dei materiali impiegati, tecniche e tempistiche di posa degli stessi.

Come dato generale, il progettista e l'impresa esecutrice dovranno tenere conto delle indicazioni riportate nello studio geologico-idrogeologico connesso alla realizzazione di interrati.

14.11 - AREE PER ATTIVITA' E USI COMMERCIALI - A1 - A4 - L1 - L2 (ai sensi del D.Lgs n° 114/98)

14.11.1 Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di BRUINO in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete SECONDARIA del tipo comune INTERMEDIO: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)

COMUNE INTERMEDIO: PROVINCIA DI TORINO: BRUINO*

*compreso nell'area di programmazione commerciale di TORINO

14.11.2 Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di BRUINO si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	A BRUINO
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa, Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Zona delimitata
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1, A.2, e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	Via Orbassano – da Piazzale Alba Serena all'angolo di Via dei Tigli e Via Rivalta

Localizzazioni

Tipo	Descrizione	A BRUINO
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.	Area CO 1 P.R.G.C. L.1.1 Via Torino angolo via Mulino Area CO 2 P.R.G.C. L.1.2 Via Torino tra le vie del Mulino e Via Volvera Area TR P.R.G.C. L.1.3 Via Orbassano alla confluenza con la via Torino, di fronte all'intersezione con la via Candiolo Area CO 3 CO 4 P.R.G.C. L.1.4 Via Orbassano angolo viale Marconi
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Area CO 5 P.R.G.C. Lungo l'asse stradale della SS 589, detta Pinerolo-Susa, angolo via Vinovo

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4 lettera a), potranno essere riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 della DCR previsti per un Comune Intermedio, senza alcuna possibilità di deroga.

14.11.3 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
	VICINATO	fino a 150	Si	=	Si	=	Si	Si(1)
Medie strutture di vendita	M - SAM1	151 - 250	Si	=	Si	=	Si	No
	M - SAM2	251 - 900	Si	=	Si	=	Si	No
	M - SAM3	901 - 1500	No	=	No	=	Si	Si
	M - SE1	151 - 400	Si	=	Si	=	Si	Si
	M - SE2	401 - 900	Si	=	Si	=	Si	Si
	M - SE3	901 - 1500	No	=	No	=	Si	Si
Medi Centri commerciali	M - CC	151 - 1500	Si	=	No	=	Si	Si
Grandi strutture di vendita	G - SM1	1501 - 4500	No	=	No	=	Si(4)	No
	G - SM2	4501 - 7500	No	=	No	=	No	No
	G - SM3	7501 - 12000	No	=	No	=	No	No
	G - SM4	> 12000	No	=	No	=	No	No
	G - SE1	1501 - 3500	No	=	No	=	No	Si (2)
	G - SE2	3501 - 4500	No	=	No	=	No	No
	G - SE3	4501 - 6000	No	=	No	=	No	No
	G - SE4	> 6000	No	=	No	=	No	No
Grandi Centri commerciali	G - CC1	fino a 6000	No	=	No	=	Si(2)	Si
	G - CC2	6001 - 12000	No	=	No	=	No	No
	G - CC3	12001 - 18000	No	=	No	=	No	No
	G - CC4	> 18000	No	=	No	=	No	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con le presenti tabelle
(2) Solo fino a 3.000 mq.
(4) Solo fino a 1.800 mq.

14.11.4 Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi fissati dall'articolo 24 della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche:

a) commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della l.r. 56/1977, come sostituita dalla legge regionale sul commercio, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

14.11.5 Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di BRUINO nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti:

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

14.11.6 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 e successive modifiche e integrazioni

14.11.7 Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, del D.Lgs 22/1/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 137/02), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Nell'addensamento A1 del Comune di BRUINO, nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico, individuato ai sensi dell'art.24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta del PRGC.

14.11.8 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue, con l'avvertenza che il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto parcheggio è pari a :

- a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15 (S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20 (S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25 (S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC=(N+N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.
(**) Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq.2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq.1.801 a mq. 2.500.
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

14.11.9 Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinate; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq. 900 ovvero a mq. 1.800 secondo le zone di insediamento. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR sopra richiamata.

14.11.10 Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.

14.11.11 Progetto unitario di coordinamento

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a

standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte; inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

14.11.12 Contestualità tra autorizzazioni commerciali e permessi di costruire

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

14.11.13 Norme specifiche per la localizzazione L2 (area CO5)

Sui fronti del lotto verso le aree residenziali e verso l'area agricola, dovranno essere previste sistemazioni a verde con siepi ed alberi di alto fusto di essenze autoctone, al fine di creare una fascia di protezione e di antinquinamento.

Sul fronte strada, la cui sezione tipo è prescritta all'allegato 4 Sezioni stradali- S9, dovranno essere previste analoghe sistemazioni a verde e dovrà essere particolarmente studiato il sistema dell'accessibilità da via Vinovo, con soluzioni che concentrino o riducano ad uno il numero degli accessi, che prevedano parcheggi alberati e che consentano la miglior collocazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal Piano.

Fatti salvi i parametri urbanistico-edilizi, indicati all'allegato 1 - Tabella Riepilogativa delle presenti Norme, sono prescritti tipologie e materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto agricolo circostante.

Inoltre sui tratti fronteggianti i lotti residenziali è richiesta la formazione di fascia di verde con piantumazione di alberi ad alto fusto, profonda 20 mt.

14.12 - AREE PER SERVIZI-

In tali aree saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento od alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature ed impianti conformi alle specifiche destinazioni indicate dal piano.

In sede di strumento urbanistico esecutivo, le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato.

Gli interventi strutturali in tali aree, di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano la confrontanza di cui in altra parte delle presenti norme.

Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso, mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.

L'area per servizi, individuata sulle Tavole con il numero 25, destinata a verde per lo sport, costituisce un ampliamento dell'attuale complesso sportivo e dovrà essere realizzata mediante un'ampia zona verde all'interno della quale saranno ammessi esclusivamente attrezzature e impianti per lo sport con relativi parcheggi. Le strutture edilizie destinate agli impianti sportivi, con i relativi servizi, non dovranno superare l'altezza di mt. 10.00, con un rapporto di copertura non superiore a

$\frac{1}{10}$ della superficie fondiaria. E' ammessa la residenza, limitatamente alle esigenze abitative del custode o gestore, con superficie utile lorda non superiore a 120 mq.

Inoltre potranno essere realizzate piccole costruzioni (depositi, chioschi, tribunette, servizi igienici) al servizio di attrezzature all'aperto (quali percorsi ginnici, aree o corsie di allenamento o riscaldamento); l'entità di tali costruzioni, da valutarsi caso per caso, dovrà essere effettivamente contenuta (H max 3.00 mt. e sup. max 50 mq.).

Nell'area sono ammesse anche attività di protezione civile, con la possibilità di realizzare ricoveri per automezzi.

Nell'area per servizi, individuata sulle tavole con il numero 24, destinata a verde per lo sport, saranno ammessi esclusivamente attrezzature ed impianti per lo sport e relativi parcheggi, con gli stessi parametri urbanistico-edilizi dell'area per servizi pubblici n. 25.

14.13 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI AREA - EDIFICI NON UTILIZZATI.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione di area, si applicano le seguenti norme:

- a) per edifici residenziali, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e restauro, di ristrutturazione edilizia;
 - modesti ampliamenti (una tantum) necessari al miglioramento funzionale dell'edificio e degli impianti igienico-sanitari, non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore ai 200 mc (con un minimo di 50 mc anche se eccedenti il 20% ammesso);
- b) per edifici destinati ad attività varie (produttive, artigianali di servizio, depositi, ecc.) non moleste e non inquinanti, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
 - modesti ampliamenti (una tantum) necessari al miglioramento funzionale dell'edificio e degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, non eccedenti il 20% della superficie esistente e comunque non superiore a 50 mq;

Nel caso di edifici con tipologia agricola gli ampliamenti di cui sopra dovranno prioritariamente avvenire attraverso il recupero di volumi agricoli esistenti, porticati, travate, fienili nell'ambito della sagoma massima dell'edificio; forme e materiali degli interventi di ampliamento degli edifici, dovranno garantire il corretto inserimento ambientale dei medesimi.

Per gli edifici non utilizzati, presenti in zona agricola E, sono sempre ammesse le destinazioni residenziali.

Tutti gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto dei valori ambientali.

Gli ampliamenti non sono ammessi per gli edifici condonati.

ART. 14 bis NORME GENERALI SUI COMPARTI PEREQUATIVI

Il Piano Regolatore Generale, al fine di:

- acquisire gli spazi pubblici previsti dallo strumento urbanistico vigente e, in particolare, il parco del castello, necessari per garantire una dotazione adeguata di aree per servizi sociali;
- completare il Parco fluviale del torrente Sangone e realizzare il progetto di rete ecologica comunale, finalizzati a valorizzare gli aspetti ecologici e il paesaggio urbano, anche grazie al collegamento garantito con una rete di piste ciclabili;

- perequare i vantaggi e gli svantaggi economici fra i proprietari degli immobili e gli operatori degli interventi;

individua due macrocomparti perequativi residenziali (Nord e Sud), riguardanti parti del territorio anche non contigue, suddivisi in sette sottocomparti, comprendenti parti del territorio interessate da nuovi insediamenti, nei quali il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata esteso all'intero sottocomparto.

Il P.R.G. prevede, altresì, un comparto perequativo industriale denominato ZI4 disciplinato dalla scheda specifica allegata alle presenti norme.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è soggetto alle seguenti condizioni:

- l'attuazione è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati;
- i proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., possono presentare al Comune progetti di piani esecutivi, con l'impegno di attuarli, anche per parti;
- per la formazione della capacità edificatoria fondiaria prevista dal PRG per ciascun sottocomparto perequativo residenziale e per il comparto industriale, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità delle aree (o della relativa capacità edificatoria) destinate a servizi pubblici o ad aree speciali, esterne all'area di S.U.E. e comprese nel comparto in cui ricade l'intervento, nel rispetto dei parametri di fabbricabilità stabiliti nella tabella dei comparti perequativi;
- l'area edificabile interessata dal P.E.C. deve avere l'indice fondiario, dato dalla somma dell'indice perequativo delle aree cedenti i diritti edificatori (aree per servizi e speciali) e dell'indice perequativo dell'area ricevente i diritti edificatori (superficie fondiaria), indicato nelle schede specifiche dei sottocomparti residenziali e del comparto industriale;
- il trasferimento della capacità edificatoria di spazi pubblici comporta la cessione gratuita al Comune delle relative aree di sedime; il trasferimento viene disciplinato da convenzione o con atto d'obbligo unilaterale;
- le aree di sedime degli spazi pubblici (aree per servizi e speciali), cartograficamente definite dal PRG, cedute al Comune, a titolo gratuito, prima della definizione del P.E.C. e finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche, conservano la capacità edificatoria territoriale (indice perequativo x area) stabilita nella tabella dei comparti perequativi. Detta capacità edificatoria territoriale può essere ceduta a terzi indipendentemente dai suoli, per tutto il periodo di vigenza del PRG;
- deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione delle aree per servizi ricadenti nel P.E.C. e, se richiesto specificatamente dall'Amministrazione Comunale, la sistemazione delle aree a servizi pubblici e speciali cedenti i diritti edificatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora il Comune non intenda provvedere direttamente alle opere relative con iscrizione nel Programma triennale dei lavori pubblici. Nel caso in cui non si possa provvedere alla sistemazione di alcune delle suddette aree in tempi ragionevolmente brevi, il Comune dovrà, compatibilmente con la dimensione delle stesse, darle in locazione o in manutenzione, per il tempo necessario affinché il Comune reperisca i soldi per la loro sistemazione, ad un imprenditore agricolo che dovrà coltivare le aree esclusivamente a prato, previa eventuale creazione di nuclei vegetazionali a cura del Comune;
- la cessione gratuita delle aree necessarie per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e per la realizzazione del parco del castello, del completamento del parco fluviale del torrente Sangone e del corridoio ecologico a ridosso del torrente Sangonetto, ma soprattutto per garantire il raggiungimento dell'indice fondiario necessario per poter edificare in ogni sottocomparto perequativo, riguarderà i sedimenti e gli spazi delimitati nella cartografia della

variante n. 2 al P.R.G. all'interno dei macrocomparti perequativi; pertanto il PEC sarà esteso alla parte da dismettere, anche se non contigua fisicamente, determinandosi così la possibilità di un perimetro anche non unitario del PEC stesso ("arcipelago"). La cessione potrà riguardare ulteriori spazi di arredo urbano qualora definiti dallo strumento urbanistico;

- per la cessione degli spazi pubblici esterni all'area di PEC bisognerà tener conto delle priorità stabilite dal cronoprogramma degli interventi relativi ai due macrocomparti perequativi residenziali (Nord e Sud);
- ciascuno dei sottocomparti preordinati da PEC dovrà essere comunque dotato almeno di uno standard minimo funzionale per i parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- la superficie dismessa ai sensi dei punti precedenti deve concorrere alla realizzazione dell'impianto urbanistico degli spazi pubblici e d'uso pubblico, previsti dal P.R.G. nei macrocomparti perequativi, per parti funzionalmente fruibili e prioritariamente pertinenti all'intervento oggetto dei PEC del macrocomparto;
- per le superfici destinate a verde pubblico poste all'interno dei sottocomparti preordinati a PEC, in sede di convenzione, la manutenzione verrà posta a carico dei privati per tutta la durata della convenzione stessa;
- nelle aree ove è prevista la composizione di diverse classi di destinazione, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dal già citato art. 21 della L.R. 56/77.

Il PRGC inoltre prevede all'interno dell'ambito 5 i seguenti comparti attuabili mediante SUE: due comparti denominati ZI2 e ZI3, un comparto ZRU e due comparti ZT1 e ZT2.

Questi comparti, disciplinati dalle specifiche schede normative delle aree industriali e artigianali allegata alle presenti norme, perequati internamente, sono soggetti alle seguenti condizioni:

- l'attuazione è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati;
- l'attuazione dei SUE avviene mediante rapporto di copertura applicato alla fondiaria;
- i proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i., possono presentare al Comune progetti di piani esecutivi, con l'impegno di attuarli, anche per parti;
- per la formazione della capacità edificatoria prevista dal PRG per ciascun comparto, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità delle aree destinate a servizi pubblici previsti nel comparto in cui ricade l'intervento, nel rispetto dei parametri di fabbricabilità stabiliti nella tabella dei comparti perequativi;
- l'area edificabile interessata dal SUE ha un rapporto di copertura che si applica sulla superficie fondiaria, indicato nelle schede specifiche del comparto;
- deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione delle aree per servizi ricadenti nel P.E.C. rappresentate in cartografia, nel rispetto di quanto indicato nelle rispettive schede normative;
- ciascuno dei comparti preordinati da PEC dovrà essere comunque dotato almeno di uno standard minimo funzionale per i parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- per le superfici destinate a verde pubblico poste all'interno dei comparti preordinati a PEC, in sede di convenzione, la manutenzione verrà posta a carico dei privati per tutta la durata della convenzione stessa;

Perequazione interna all'ambito industriale 5. si è ricavata una capacità edificatoria pari a circa 4.000 mq di Superficie Coperta che può essere utilizzata come meccanismo perequativo ambientale e ridistributivo dai proprietari delle aree ZIC secondo le seguenti modalità:

- In aggiunta a quanto previsto nella Scheda Normativa delle aree ZIC, in deroga al parametro del Rapporto di Copertura previsto dalla Scheda ma nel rispetto delle distanze minime previste dal Piano, fino ad esaurimento del meccanismo sopra indicato, è ammesso un ampliamento una tantum così calcolabile:
 - ✓ 10% della superficie coperta del fabbricato esistente, in caso di realizzazione di filare alberato interno all'area urbanistica: il requisito viene soddisfatto se il filare è realizzato seguendo le disposizioni di cui all'Allegato 5 "disposizioni per la gestione del verde" delle presenti NTA;
 - ✓ 15% della superficie coperta del fabbricato esistente, in caso di aumento della riflettanza (secondo la definizione di seguito riportata del "Parametro di Riflettanza"): il requisito viene soddisfatto se il progetto migliora almeno del 15% il Parametro di Riflettanza esistente.
 - ✓ 15% della superficie coperta del fabbricato esistente in caso il progetto preveda la realizzazione del 15% di facciate verdi.

"Parametro di Riflettanza" è il rapporto tra le superfici con caratteristiche di elevata riflettanza e la superficie fondiaria del lotto.

Le superfici considerate ad elevata riflettanza, che generalmente sono composte da materiali bianchi o permeabili, devono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:

- ✓ ombreggiare utilizzando la vegetazione esistente o piantando elementi vegetali che forniscano ombra su superfici esterne pavimentate (incluso strade, marciapiedi, cortili, parcheggi e campi da gioco) all'interno del sito;
- ✓ ombreggiare con pannelli solari e/o fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile o con altri elementi architettonici con elevato valore riflettante tipo porticati, pensiline, elementi architettonici di differenti materiali, fioriere verticali o elementi e strutture vegetali;
- ✓ utilizzare un sistema di pavimentazione a griglia aperta con percentuale di foratura almeno pari al 50% e con vegetazione alloggiata all'interno delle celle aperte;
- ✓ utilizzare sistemi di pavimentazione che abbiano un elevato valore di riflettanza;
- ✓ tetti verdi.

In ogni caso le superfici che verranno previste impermeabili dovranno essere dotate di un elevato valore di riflettanza, secondo le caratteristiche descritte nel presente articolo.

Gli interventi previsti nelle aree ZI, ZRU e ZT dovranno comunque prevedere elevati valori di riflettanza, secondo le caratteristiche descritte nel presente articolo.

ART. 14 ter NORME PER LA RETE ECOLOGICA LOCALE

14 ter.1 - Consolidamento e sviluppo della rete ecologica

Il PRGC assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della biodiversità del territorio ristabilendo la connettività tra sistemi naturali e semi-naturali soggetti a elevata frammentazione per causa antropica.

Il PRGC identifica nell'*Allegato 5 "Progetto Rete Ecologica Locale"* il progetto generale della rete ecologica provinciale e locale sulla base delle conoscenze della situazione eco-sistemica del territorio alla data di adozione delle presenti norme. Il Comune si riserva di integrare tale progetto con successivi atti, in relazione allo sviluppo di ulteriori studi sulla consistenza delle risorse ecologiche ovvero di specifici progetti di formazione o consolidamento di corridoi o nodi ecologici. In funzione della tutela della rete ecologica il P.R.G.C. individua gli elementi da valorizzare:

- i principali corridoi ecologici in essere, costituiti dal Torrente Sangone e dal Canale Sangonetto;

- le aree agricole di connessione, i varchi esistenti tra l'edificato e le aree a verde pubblico;
- ulteriori elementi (prati, filari, siepi, zone umide eventualmente non ancora censite dalla Banca Dati Zona Umide della Regione Piemonte, filari e fasce a verde naturalistico di mitigazione dell'edificato e delle infrastrutture) che possono costituire gli elementi di base per la progettazione degli interventi di potenziamento e implementazione della rete locale.

Le principali azioni da programmare e sviluppare per conservare e potenziare la rete ecologica e la rete fruitiva sono:

- progettare interventi tesi al miglioramento dell'efficienza ecologica dei corridoi fluviali;
- valorizzare l'ambito territoriale rurale ad ovest del territorio comunale come connessione ecologica (connettività tra habitat) rispetto al Canale Sangonetto e al Parco Monte San Giorgio;
- valorizzare l'area agricola interclusa tra il tessuto urbanizzato al fine di incrementare la biodiversità urbana;
- prevedere una regolamentazione del verde pubblico e privato nel tessuto urbano;
- prevedere nuove aree boscate nel territorio rurale periurbano e perifluviale;
- incentivare interventi di riequilibrio ecologico e di qualificazione paesaggistica degli agroecosistemi;
- prevedere come interventi mitigativi di eventuali infrastrutture fasce arboreo-arbustive a lato delle stesse ferme restando le disposizioni del Codice Civile e, per le aree fuori dai centri abitati, del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 495/92 e smi);
- prevedere come compensazione di eventuali opere di urbanizzazione e/o di infrastrutture interventi a favore della ricostruzione della rete ecologica con priorità per le aree del Parco del Sangone in quanto parte della rete ecologica provinciale;
- progettare elementi puntuali e di sistema quali percorsi ciclopedonali, attrezzature e servizi.

L'allegato 5 "*Disposizioni per la gestione del verde*" riporta le modalità di gestione della vegetazione all'interno del territorio comunale. La conservazione in modo corretto e la valorizzazione di tali elementi naturali residuali rappresenta infatti il primo passo per la ricostruzione di una rete ecologica.

L'allegato 5 "*Linee guida per la gestione del verde*" fornisce indirizzi e linee guida per una gestione del verde volta ad incrementare la biodiversità.

14 ter.2 - Disposizioni generali per la Rete Ecologica Locale

14 ter.2.1 - Ambiti di conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio

Il P.R.G.C. individua le zone e gli elementi che, per caratteristiche di naturalità, costituiscono ambiti di rilevante interesse ambientale e paesaggistico tali da rendere necessaria la loro conservazione.

Costituiscono ambiti di conservazione e tutela di particolare interesse ambientale e paesaggistico: le formazioni arboreo-arbustive, gli alberi isolati, le zone umide eventualmente presenti, i corsi d'acqua e più in generale le zone agricole come da indicazioni del PTC2.

Il Regolamento di Polizia Rurale, in accordo e in sinergia con quanto previsto all'interno del P.R.G.C. concorre al miglioramento della rete ecologica locale e della biodiversità contrastando la diffusione delle specie esotiche e disciplinando la tutela delle formazioni arboreo-arbustive fuori foresta, degli alberi di particolare interesse naturalistico e/o paesaggistico e della vegetazione forestale.

a) Fasce di rispetto idrogeologiche

Le disposizioni di cui all'art.19 [Altre fasce e zone di rispetto, sponde del torrente, canali], sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni.

Le aree di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei sono le aree dove va perseguita la massima permeabilità dei suoli e il mantenimento degli attuali sistemi naturali di deflusso delle acque.

Al fine di ricostruire la rete ecologica, laddove possibile, si prevede la realizzazione di fasce arboreo arbustive lungo corsi d'acqua, canali e bealere a cielo aperto. Tale intervento è considerato prioritario lungo il Sangonetto che presenta tratti di sponda privi di vegetazione di tali caratteristiche. Si ricorda come la presenza di vegetazione arboreo-arbustiva lungo le sponde (ad esempio di salici e ontani) svolge anche un'importante funzione di consolidamento delle sponde stesse.

I corsi d'acqua minori, quali canali e bealere a cielo aperto dovranno essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali; è fatto quindi divieto di cementificare o comunque impermeabilizzare e artificializzare le sponde dei canali e dei corsi d'acqua. Si ricorda inoltre che ai sensi dell'art.3.10 della Circ. P.G.Reg.Piemonte 08/05/1996 n.7/LAP non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione.

Per quanto riguarda la gestione della vegetazione si rimanda *all'Allegato 5*.

b) Zone agricole di tutela e valorizzazione naturalistica, ambientale e paesaggistica

Le disposizioni di carattere generale, di cui all'art.14.7 [Aree agricole E], sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni.

Le aree agricole possono contribuire alla REL, se gestite in modo sostenibile, in quanto tessuto connettivo.

Nelle aree agricole sono ammesse le funzioni compatibili con i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione economica equilibrata delle risorse naturali rinnovabili;
- la tutela e promozione dell'efficienza delle imprese agricole; la promozione di modelli colturali compatibili con la tutela delle risorse naturali;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi e dei sistemi caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (viali, siepi, filari, gruppi arborei ecc.);
- la promozione delle produzioni tipiche e di qualità;
- la salvaguardia e il potenziamento delle attività produttive agro-forestali, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali, il presidio del territorio con conservazione e miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- la salvaguardia delle funzioni ecologiche dell'ambiente rurale, dell'efficienza della rete ecologica e in particolare la salvaguardia e miglioramento della biodiversità;
- la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano i diversi Ambiti di paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico o testimoniale;
- la tutela degli Ambiti di paesaggio dagli interventi che ne comportino la frammentazione e perdita di identità;
- lo sviluppo della fruizione turistica e la promozione di attività ricreative e sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica;
- la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici e per la manutenzione ambientale;
- il riuso del patrimonio edilizio di pregio storico-tipologico e storico-testimoniale non più utilizzato per l'agricoltura, per funzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche degli immobili, con i caratteri ambientali del contesto e con l'esercizio delle funzioni agricole;
- l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali e del paesaggio.

Il P.R.G.C. persegue l'obiettivo di valorizzazione dei territori agricoli anche attraverso criteri per la sistemazione delle aree di pertinenza dell'edilizia rurale:

- la messa a dimora di 1 albero di alto fusto - se non già esistenti all'interno del lotto - e di 1 gruppo di arbusti ogni 100 m² di area di pertinenza dell'immobile. Gli alberi e/o arbusti dovranno appartenere a specie autoctone o a specie tradizionalmente coltivate (quali ad es. noce comune e gelso) o appartenenti a varietà tradizionali locali. Per quanto riguarda la scelta delle specie autoctone si può fare riferimento all'elenco in allegato 5 - *Specie del Quercio-Carpineto e altre*

specie correlate scegliendo quelle maggiormente idonee alle condizioni stagionali. La messa in opera può avvenire in aree esterne a quella dell'intervento, privilegiando la formazione di siepi e/o macchie boscate, l'ampliamento o la ricostruzione di aree boscate, il rinverdimento delle sponde di specchi d'acqua, ecc.;

- il rispetto delle prescrizioni contenute nel Permesso di costruire riguardanti il verde va effettuato al momento della abitabilità/agibilità, con verifica a campione. Le violazioni saranno punite ai sensi dell'art. 14 ter.5 con contestuale obbligo di attuazione delle prescrizioni riguardanti il verde come da progetto;
- al fine di favorire la ricostruzione di siepi autoctone in relazione a specifici condizionamenti progettuali si stabilisce la equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 ml di siepi autoctone;
- le nuove recinzioni delle proprietà (ad eccezione delle strutture di ingresso) devono prevedere all'esterno elementi verdi di specie autoctone o la realizzazione di siepi vive autoctone. Di norma le recinzioni esistenti (ad esclusione di quelle di valore) vanno adeguate in caso di interventi di completa trasformazione degli immobili;
- nelle aree in cui insistono attività produttive, il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità.

Le aree agricole urbane, individuate con il codice (Ei), che costituiscono aree di filtro e transizione tra i sistemi insediati ed il territorio extraurbano, svolgono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio dall'espansione urbana. In queste aree si dovranno promuovere specifiche azioni progettuali per sostenere il mantenimento delle attività produttive agricole, orientandole ad assumere connotati di spiccata multifunzionalità, a fornire servizi plurimi alla popolazione urbana (quali vendita diretta dei prodotti alimentari, ricettività, ristorazione, funzioni didattiche, sanitarie, ricreative, ecc.), a contribuire alla realizzazione della rete ecologica provinciale e in generale ad incrementare il valore ecologico del territorio periurbano ai fini della mitigazione degli impatti dell'area urbana. Inoltre sono ammessi interventi per la sistemazione di terreni ad orti urbani a gestione unitaria, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti; le trasformazioni di cui al presente paragrafo possono essere gestite e/o realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. In tal caso, i complessi di orti urbani sono affidati in gestione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni, previa stipula di idonee convenzioni.

14 ter.2.2 - Tutela e sviluppo del verde urbano

Con l'evoluzione del concetto di "standard urbanistico" nelle pratiche recenti di pianificazione, da parametro quantitativo a strumento per il miglioramento e la valorizzazione della qualità ecologica e ambientale nelle aree urbane, si elaborano a partire dalla fine degli anni Novanta piani con valenza ecologico-ambientale in cui si introducono parametri ecologici-ambientali per le aree di trasformazione urbanistica per il raggiungimento della rigenerazione ambientale ed ecologica auspicata:

- **Sp** superficie permeabile – ogni superficie, libera da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche;
- **Ip** indice di permeabilità = Sp / Sf o St - il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme;
- **A** densità arborea - il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento (Sf e St);
- **Ar** densità arbustiva - il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento (Sf e St);
- **Ve** verde privato con valenza ecologica - zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi) all'interno delle Aree di Trasformazione;
- **Vp** verde pubblico di compensazione - zona da cedere interamente al Comune per servizi e attrezzature pubbliche all'interno delle Aree di Trasformazione.

Tutti i progetti di sistemazione a verde di aree pubbliche e private dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'*Allegato 5 "Disposizioni per la gestione del verde"* con particolare riferimento alle tipologie di essenze (arboree e arbustive) utilizzabili.

14 ter.2.3 - Sistema dei servizi

Le disposizioni di cui all'art.14.12 [Aree per servizi], all'art.14.8 [Aree F], all'art.15.6 [Contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata delle aree scoperte pavimentate] e all'art.15.9 [Soluzioni progettuali per le aree verdi], sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni.

Comprendono tutte le aree di proprietà pubblica e/o in previsione di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, attraverso i meccanismi perequativi di cui all'art.14bis del presente strumento, destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico a livello comunale o sovracomunale. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale nel rispetto delle disposizioni di cui all'*Allegato 5* e delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.

a) Realizzazione di nuove aree a verde nel sistema dei servizi

Zona di pertinenza di alberi e arbusti

Le piante, arboree e arbustive, in base alle dimensioni (altezza) che raggiungono alla maturità, si dividono in 3 classi di grandezza:

Tabella A: Classi di grandezza delle piante arboree ed arbustive

CLASSE DI GRANDEZZA	ALTEZZA DELLE PIANTE A MATURITA'
a) 1. grandezza	> 16 metri
b) 2. grandezza	10-16 metri
c) 3. grandezza	< 10 metri

Per ogni pianta messa a dimora dovrà essere garantita una superficie libera protetta in terra, prato o tappezzanti, definita zona di pertinenza delle piante, che sia adeguata allo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale della pianta. Tale zona è definita dalla circonferenza a terra avente come centro il fusto della pianta secondo il seguente schema:

Tabella B: Zone di pertinenza delle piante arboree ed arbustive

CLASSE DI GRANDEZZA	RAGGIO IN METRI
Esemplari monumentali o di pregio	Proiezione a terra della chioma
1. grandezza (altezza > 16 metri)	4
2. grandezza (altezza 10-16 metri)	3
3. grandezza (altezza < 10 metri)	2

In deroga a quanto precedentemente riportato, solo nel caso in cui sia documentata l'impossibilità del rispetto delle distanze di cui alla tabella B, nell'area corrispondente alla zona di pertinenza della pianta è ammessa la posa in opera di pavimentazioni superficiali permeabili o l'impermeabilizzazione (comunque sconsigliata) del suolo all'aria e all'acqua, anche per costipamento, di una superficie superiore al 50% della ZPA con salvaguardia comunque di quanto prescritto nella tabella C.

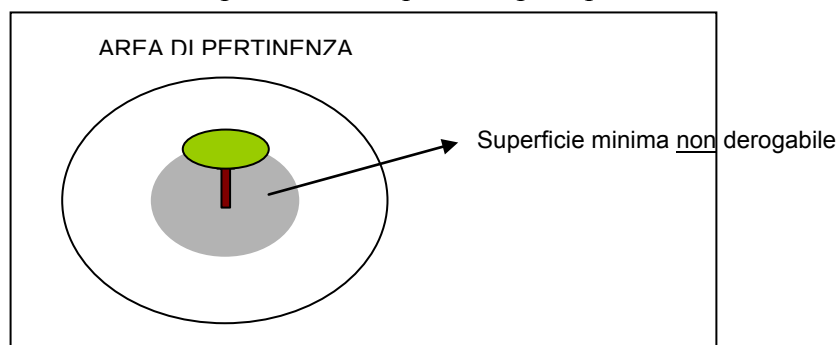
Tabella C

Classe di grandezza	Ampiezza dell'area di terreno nudo
Esemplari monumentali o di pregio	20 mq
1. grandezza (altezza > 16 metri)	10 mq
2. grandezza (altezza 10-16 metri)	6 mq
3. grandezza (altezza < 10 metri)	3 mq

Nei casi in cui sul suolo pubblico non sia reperibile lo spazio minimo sopra indicato si potrà prevedere l'impianto di piante sulla proprietà privata confinante con la strada, da attuarsi attraverso la stipulazione di una convenzione tra Amministrazione Comunale e soggetti privati.

Il substrato di impianto dovrà essere idoneo per profondità e struttura, alla pianta da mettere a dimora e dovrà essere preferibilmente in piena terra.

Di seguito si riporta uno schema esemplificativo di quanto sopra riportato.



Distanze da edifici e marciapiedi

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, per le aree fuori dai centri abitati, del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 495/92 e smi), il nuovo impianto di soggetti arborei ed arbustivi dovrà rispettare le distanze minime da edifici e da marciapiedi riportate nella tabella D.

Tabella D: distanze minime per il nuovo impianto di soggetti arborei ed arbustivi ¹

	Specie di 1 [^] grandezza	Specie di 2 [^] grandezza	Specie di 3 [^] grandezza
Distanza minima dagli edifici	8,00 m dal fusto al fronte dei fabbricati	6,00 m	4,00 m
Distanza minima dal marciapiede	2,00 m dal fusto al margine esterno	1,00 m	1,00 m

¹: Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di sostituzioni di fallanze verificatesi all'interno di alberate e gruppi arborei ed arbustivi preesistenti.

Realizzazione di viali alberati

Per la realizzazione di viali alberati si dovrà inoltre rispettare la seguente articolazione:

- a) per marciapiedi di larghezza inferiore a 3 m: specie di terza grandezza
- b) per marciapiedi di larghezza compresa tra 3,1 e 4,0 m: specie di seconda grandezza
- c) per marciapiedi di larghezza superiore a 4,0 m: specie di prima grandezza

b) Verde pubblico

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali e urbani, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. Non meno del 70% (Ip) della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. La restante superficie può essere interessata da percorsi pedonali e aree pavimentate. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, noleggio biciclette, attrezzature tecnologiche di servizio (rete wifi, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo-pedonali. Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale, essendo preclusa la previsione di percorsi di penetrazione per mezzi motorizzati.

Si applicano inoltre i seguenti indici urbanistico-ecologici: A = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

c) Verde attrezzato sportivo

Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% (Ip) di quella complessiva.

Si applicano inoltre i seguenti indici urbanistico-ecologici: A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

d) Parcheggi pubblici

Le aree a parcheggio pubblico classificate dal piano con dimensioni maggiori o uguali a 200 mq dovranno essere realizzate con pavimentazioni che garantiscano la massima permeabilità dei suoli; in ogni caso nei parcheggi dovrà essere mantenuta una percentuale di aree permeabili non inferiore al 35%.

La superficie da destinare a verde deve essere pari almeno al 30% dell'area complessiva occupata dal parcheggio ad esclusione delle piazze del centro storico cittadino o per particolari progetti architettonici che prevedano soluzioni alternative per l'ombreggiamento.

La dimensione degli alberi di nuovo impianto dovrà essere preferibilmente non inferiore a cm 20-25 di circonferenza con altezza di metri 5,5-6 per le specie di prima grandezza, di metri 4-4,50 per quelle di seconda grandezza e di metri 3-3,50 per quelle di terza grandezza.

La chioma dovrà presentarsi omogenea ed armonica, esente da capitozzature e ferite. In caso di mancato attecchimento il proprietario è tenuto ad effettuare la sostituzione nella prima stagione vegetativa idonea al piantamento.

Specie da escludere e da privilegiare e tipologie di impianto nelle aree destinate a parcheggio

Nella scelta progettuale occorre privilegiare alberi con le seguenti caratteristiche:

- resistenza del legno;
- chioma folta e ombrosa;
- fogliame caduco, fattore particolarmente positivo nei nostri climi a inverno rigido;
- buona reattività alla potatura;
- assenza di frutti voluminosi o pesanti o maleodoranti;
- assenza di frutti eduli² che attirino stagionalmente gli uccelli, con conseguenti fastidiose deiezioni;
- scarsa attitudine alle infestazioni da afidi, agenti di ricadute vischiose e imbrattanti (melate);
- assenza di spine.

La scelta delle soluzioni progettuali dovrà essere finalizzata alla riduzione dell'impatto ambientale e all'ottimizzazione del rapporto tra funzionalità e inserimento paesaggistico. A tal fine, oltre all'impianto delle alberate, dovrà essere prevista la copertura della massima superficie di terreno possibile con arbusti.

Dovrà inoltre essere valutato attentamente l'orientamento dei posti auto in relazione ai punti cardinali e quindi la migliore disposizione degli alberi in funzione dell'ombreggiamento.

e) Verde di mitigazione delle infrastrutture

Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico e per incrementare i corridoi ecologici minori nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel territorio extraurbano, nell'*Allegato 5 "Progetto Rete Ecologica Locale"* sono indicate le strade che dovranno essere oggetto di piantagione arborea e interessate da progetti di riqualificazione nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e, per le aree fuori dai centri abitati, del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e attuazione (DPR 495/92 e smi).

Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, ricomprendono:

- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;

² Si dice di prodotti naturali, quali funghi, bacche e simili, idonei all'alimentazione umana o animale in genere.

- la *messa a dimora di nuovi filari di alberi*; la distanza tra un tronco e l'altro dovrà essere compatibile con le classi di grandezza delle piante;
- la *sistemazione delle aree residuali* che si formano a ridosso del ciglio stradale; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $Ar = 4$ arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.

f) Piste ciclabili

Ai sensi dell'art.42 del PTCP2, la rete ecologica locale recepisce i tracciati delle "Dorsali provinciali" ciclabili, esistenti e in progetto (la pista ciclabile, già realizzata, della Quercia tra Piossasco e Bruino; la pista ciclabile Sangonetto da realizzare recuperando il tracciato della vecchia strada comunale Piossasco-Sangano; il percorso lungo la strada Bruino-Rivalta e la pista sulla sponda del Torrente Sangone) e al fine della loro interconnessione prevede la realizzazione di nuovi percorsi all'interno del territorio comunale.

Nell'*Allegato 5 "Progetto Rete Ecologica Locale"* è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che connettono il territorio urbano ed extraurbano. La Variante Strutturale 3 in aggiunta ai tracciati indicati nel suddetto *Allegato 5 "Progetto Rete Ecologica Locale"* individua ulteriori piste ciclopedonali di connessione dell'ambito industriale 5 con la rete ciclopedonale prevista.

I percorsi ciclabili e le relative attrezzature complementari sono costituiti sulla base di progetti unitari redatti dall'Amministrazione Comunale o da soggetti da essa incaricati e/o dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.

I Piani Attuativi devono prevedere la realizzazione di percorsi (o tratti di percorsi) ciclabili pubblici e/o di uso pubblico sulla base dei tracciati individuati e stabiliti dalla Amministrazione Comunale.

Le piste ciclabili in zone agricole o naturali dovranno essere affiancate preferibilmente con siepi arboree e/o arbustive di specie autoctone; negli altri casi da filari o arbusti, come indicato nell'*Allegato 5 "Disposizioni per la gestione del verde"*.

g) Piazze

La realizzazione di nuove piazze o la ristrutturazione di quelle esistenti sono soggette a un progetto unitario a cura dell'Amministrazione Comunale che dovrà privilegiare, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitare l'utilizzazione di materiali e di tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli.

Si dovrà inoltre prevedere la messa a dimora di 2 alberi ogni 100mq con circonferenza di 20/25 cm.

14 ter.2.4 - Sistema del verde privato pertinenziale

Le disposizioni di carattere generale, di cui all'art.15.3 [Utilizzazione della superficie fondiaria], sono integrate dalle seguenti ulteriori limitazioni.

Il piano classifica aree a verde privato quelle situate all'interno o all'esterno del centro urbano e aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare e incrementare; si tratta di aree di verde privato finalizzate al più generale processo di rigenerazione ecologica.

Il 70% delle superfici destinate alla formazione di spazi verdi, deve prevedere verde in piena terra; sono ammessi viali di accesso e camminamenti per cui è reso obbligatorio l'utilizzo di superfici drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile.

La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione di interi fabbricati con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intervento di trasformazione e si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici: $A = 2$ alberi/100mq; $Ar = 4$ arbusti/100mq.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione

delle zone a coltivo, e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

All'interno dell'ambiente urbano al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone in relazione a specifici condizionamenti progettuali si stabilisce la equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 ml di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Nel caso che, per la particolare conformazione del lotto e delle costruzioni, non sia possibile assolvere integralmente a tale obbligo, la messa in opera deve avvenire in aree esterne a quella dell'intervento.

Per ogni albero abbattuto è prevista generalmente la sostituzione con 3 piante di alto fusto.

La messa in opera delle alberature nelle zone consolidate, qualora risulti impossibile provvederle all'interno dell'area di intervento, può avvenire in aree esterne - su parere dei competenti uffici comunali - privilegiando il rinverdimento di spazi pubblici con piante autoctone. Sono ammesse costruzioni per autorimesse o box privati interrati con relative rampe d'accesso e locali tecnici nel sottosuolo, fino a un massimo del 30% dell'area a verde, a condizione che siano ricoperte da uno strato di terreno idoneo al mantenimento del verde che si prevede di impiantare mediante l'utilizzo delle tecnologie al momento più aggiornate in tema di realizzazione del verde su soletta. Tale strato di terreno non potrà comunque essere inferiore a 40 cm.

La localizzazione delle aree a verde dovrà avvenire in continuità con il verde esistente circostante pubblico e privato e le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature pregiate, avendo cura di non danneggiarne gli apparati radicali. Le specie pregiate vanno conservate.

Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prossimità degli spazi di mobilità, il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

In occasione di interventi edilizi occorre prevedere dispositivi di raccolta adeguatamente dimensionati per le acque meteoriche. La norma ha carattere di indirizzo, ma diventa obbligatoria quando - a seguito di intervento edilizio - si aumenta la quantità di suolo impermeabile: in questo caso va sempre previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.

Fino all'approvazione di apposito regolamento, i progetti di impianti di illuminazione esterna dovranno contenere gli accorgimenti tecnici necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici e l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

Per il verde privato pertinenziale si applicano le disposizioni di cui all'*allegato 5 "Black list"*.

14 ter.3 - Disposizioni operative per i comparti di perequazione urbanistica ed ambientale

Le aree comprese nei comparti perequativi di cui all'art.14bis sono considerati ambiti di prioritaria importanza per il sistema ambientale e lo sviluppo della REL.

Le aree di trasformazione riceventi i diritti edificatori sono soggette alle disposizioni di cui all'art.14.3 [Aree C-C*], di cui all'art.14.5 [Aree artigianali ZA] e di cui alle Schede Normative contenute nell'Allegato 4. Inoltre i progetti relativi dovranno attenersi alle disposizioni generali per la REL con particolare riferimento alle regole di suddivisione del suolo e alle quantità urbanistico-edilizie, alle regole ambientali ed ecologiche (Ip, A, Ar), le regole di impianto urbanistico (Sp, Ve,

Vp, alberature della viabilità, percorsi ciclo-pedonali e accessi) e le regole di impianto ambientale ed ecologico (fasce di mitigazione dall'inquinamento acustico e atmosferico).

Le aree cedenti i diritti edificatori e destinate a completare il sistema dei servizi pubblici sono soggette alle disposizioni generali per la REL e i progetti relativi di competenza dell'Amministrazione Comunale dovranno essere redatti nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.

14 ter.3.1 - AREA F1 – SANGONE (PARCO FLUVIALE DEL TORRENTE SANGONE)

Il parco fluviale del torrente Sangone costituisce fascia perifluviale della Rete Ecologica Provinciale ed è quindi soggetto ai disposti del PTC2 previsti per questo elemento della Rete Ecologica Provinciale.

In tali aree si dovranno prevedere interventi di incremento della biodiversità mediante l'introduzione di specie arboree e arbustive autoctone.

In particolare la scelta delle specie arboree e arbustive autoctone dovrà ricadere tra quelle inserite nell'elenco dell'Allegato 5 - "*Specie del Quercio-Carpineto e altre specie correlate*", scelte tra quelle maggiormente idonee alle caratteristiche stazionali.

A seguito del contesto territoriale di riferimento, rappresentato da un'area perifluviale appartenente alla Rete Ecologica, è vietata la messa a dimora di specie esotiche.

L'area del parco fluviale è destinata alla rinaturazione da effettuarsi mediante la riforestazione della superficie a utilizzo agricolo.

All'interno dell'area boscata di nuova costituzione potranno essere previste alcune radure dotate degli ordinari arredi di sosta (es. panchine, tavoli, bacheche...).

All'interno dell'area è possibile prevedere la realizzazione di un sentiero pedonale da realizzarsi in fondo naturale.

Anche le specie da impiegare per la creazione delle aree boscate sono quelle inserite nell'elenco dell'Allegato 5 - "*Specie del Quercio-Carpineto e altre specie correlate*". Il Quercio-Carpineto rappresenta infatti la formazione boscata potenziale per questa area. Le specie, autoctone, dovranno essere originarie della pianura padana, ove possibile, occidentale. Parte delle piante potrà essere fornita dal vicino vivaio comunale di Piovasco.

In particolare il popolamento dovrà essere costituito da almeno 15 specie diverse, tra pioniere e definitive, sia arboree che arbustive (indicativamente almeno il 50% del popolamento dovrà essere arbustivo), scelte tra le specie maggiormente idonee alle condizioni stazionali, da stabilire in base a rilievi vegetazionali dell'area e in sua prossimità e a seguito di eventuali rilievi pedologici.

Compatibilmente con il contesto vegetazionale di riferimento, particolare cura dovrà essere posta anche nell'inserimento di alcune specie a maggiore rarità al fine di costituire un nucleo per la diffusione di tali specie nei territori circostanti.

A seguito del contesto territoriale di riferimento, rappresentato da un'area perifluviale appartenente alla Rete Ecologica, è quindi vietato l'utilizzo di specie esotiche. La scelta di creare un habitat boschivo caratterizzato dalle specie autoctone idonee alle condizioni stazionali inoltre garantisce un maggior successo degli interventi.

Di seguito si forniscono ulteriori indicazioni tecniche per l'esecuzione del rimboschimento:

- prevedere l'impiego di piantine forestali con un sesto d'impianto minore/uguale a 3,5 m x 3,5 m;
- le specie dovranno essere disposte miste in maniera irregolare così come le specie arboree rispetto a quelle arbustive;
- le piante dovranno essere provviste di uno shelter di protezione e di una cannuccia al fine di renderle visibili durante le cure colturali. Nel caso di impianto di specie di maggiori dimensioni dovrà essere previsto un tutore di sostegno;
- prevedere l'irrigazione di soccorso (indicativamente 3 bagnamenti) nei mesi di luglio e agosto successivi all'impianto;

- nel caso in cui vengano utilizzate piante di piccole dimensioni prevedere lo sfalcio o la trinciatura delle infestanti (da effettuarsi con passaggio incrociato della trattrice tra le file e decespugliatore spalleggiato e/o attrezzi manuali al piede di ogni singola pianta) nei primi 3/5 anni successivi all'impianto in modo da garantire l'affermazione delle piantine. In alternativa si può prevedere anche la semina di un prato tra le piantine, da falciare per i primi 3/5 anni che però determina un aumento dei costi.

Ulteriori accorgimenti suggeriti consistono nel:

- prevedere un sesto d'impianto curvilineo che contribuisce a ridurre la percezione di un impianto ordinato rendendo il popolamento più simile a un bosco naturale;
- prevedere una pacciamatura localizzata con materiale biodegradabile (ad esempio di juta) a quadrotti. Tale opzione rappresenta un costo aggiuntivo che però contribuisce a mantenere sotto controllo le infestanti.

Il progetto del rimboschimento deve essere redatto da un professionista con competenze agronomiche, forestali e naturalistiche.

14 ter.3.2 - AREA F3 - SANGONETTO

All'interno di tale area è prevista la realizzazione di:

- una pista ciclabile a completamento di quanto già previsto nell'ambito di Corona Verde2 a una distanza sufficiente (almeno circa 5 m) alla creazione di una fascia di vegetazione perifluviale al fine di rispettare i disposti di cui all'art. 46 del PTC2 "Aree di pertinenza dei corpi idrici". Nel caso in cui non vi siano passaggi alternativi a distanza sufficiente dal corso d'acqua e la realizzazione della pista sia fondamentale al fine di garantire continuità ai percorsi ciclo-pedonali esistenti e previsti, la pista in tale situazione dovrà impattare il meno possibile in termini di interruzione della continuità della fascia perifluviale;
- una siepe arboreo/arbustiva lungo il canale Sangonetto. La siepe arboreo/arbustiva dovrà essere realizzata tra il canale Sangonetto e la pista ciclabile di nuova realizzazione.

Compatibilmente con quanto precedentemente riportato la larghezza ottimale per la siepe dovrebbe essere 10-15 m, quella minima 5 m.

La siepe dovrà rispettare le "norme tecniche per la realizzazione dell'area boscata nelle aree allo stato attuale ad utilizzo agricolo" con la sola differenza che le specie da utilizzare dovranno essere almeno 10.

Sulle sponde del Sangonetto è opportuno utilizzare anche specie più igrofile quali ontano nero (*Alnus glutinosa*), salice bianco (*Salix alba*), ciliegio a grappoli (*Prunuspadus*), frangola (*Frangulaalnus*), ecc.

14 ter.3.3 - PARCO DEL CASTELLO DI BRUINO

Ciascuna operazione di manutenzione, conservazione e restauro, deve tenere conto degli elementi caratterizzanti il parco in cui si opera.

In questa direzione, ogni sostituzione di alberi, arbusti, ecc., deve orientarsi verso specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originarie.

Si richiama il divieto della messa a dimora, all'interno del parco, delle specie di cui alla black list nell'*Allegato 5 "Disposizioni per la gestione del verde"*.

Il progetto di restauro, compatibilmente con l'utilizzo delle specie originarie del parco stesso, dovrà il più possibile privilegiare l'utilizzo di specie autoctone e effettuare scelte orientate ad aumentare la biodiversità vegetale del parco.

14 ter.3.4 - AREE S2 E S4 DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE AREE INDUSTRIALI

Per le aree di compensazione S2 ed S4, in quanto di compensazione ecologica e in quanto rivolte verso un ambito agricolo si propone la medesima destinazione prevista per le aree F1 e F3.

14 ter.4 - Mitigazioni e compensazioni

Per quanto non specificatamente indicato come misure di mitigazione nelle presenti norme, gli impatti negativi, conseguenti alla realizzazione di eventuali insediamenti, opere, manufatti e infrastrutture, dovranno essere mitigati e compensati. Gli interventi di compensazione ambientale sono volti alla ricostruzione della rete ecologica con priorità per l'acquisizione e il rimboschimento delle aree del Parco del Sangone in quanto parte della rete ecologica provinciale, come previsto dalle presenti norme.

14 ter.5 - Sanzioni

Ai fini della tutela del sistema ecologico-ambientale che costituisce bene di interesse paesaggistico, l'autore di un danno in materia di tutela dei beni paesaggistici ha due misure alternative: la condanna alla rimessione in pristino a proprie spese dello stato dei luoghi o della mancata realizzazione di un progetto inerente il sistema ambientale. Nel primo caso dovrà pagare una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, demandando all'autorità amministrativa preposta alla salvaguardia del vincolo la scelta, ritenuta più opportuna, tra l'una o l'altra misura sanzionatoria. Nel secondo caso sarà sanzionato con una multa pari al pagamento della spesa da sostenersi per la realizzazione del progetto incrementata del 20%.

ART. 15 SPECIFICAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

15.1 - Quota di imposta del piano terra delle costruzioni

Nella parte del territorio comunale con falda acquifera superficiale individuata con la sigla IDR nelle Tavole 2, 3 EST, 3 OVEST, e di cui all'art. 20 delle presenti Norme, è consentito l'innalzamento della quota del piano terreno delle costruzioni sopra il piano stradale fino a cm 130, al fine di consentire, laddove possibile, la realizzazione di strutture interrato che abbiano la quota d'imposta delle fondazioni posta ad almeno 1 metro dal livello di massima escursione della falda idrica superficiale.

Il piano stradale si intende riferito alla mezzzeria della carreggiata e, nel caso di strade con andamento in pendenza, la quota del piano strada è determinata dalla media delle quote ai confini del lotto.

Per i lotti compresi tra strade poste su livelli diversi, la quota del piano strada è determinata dalla media delle quote delle strade.

Nelle altre parti del territorio comunale, per evitare tracimazioni d'acqua nelle costruzioni, è consentito posizionare la quota del piano terreno delle costruzioni a cm 40 sopra il piano stradale.

In questi casi l'altezza delle costruzioni verrà calcolata a partire dalla quota del piano terreno.

La quota del piano terreno delle costruzioni dovrà raccordarsi alla quota del terreno delle proprietà limitrofe con una livelletta avente pendenza massima del 20% ed altezza di 50 cm, misurata ai confini del lotto, rispetto alla quota del terreno delle proprietà limitrofe; nel caso di locali interrati a confine la livelletta dovrà essere verificata considerando un riporto di terreno di almeno 30 cm sul solaio di copertura.

I commi precedenti non si applicano al Centro Storico e agli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.U.R..

15.2 - Distanze

Le distanze minime degli edifici dai confini sono riportate nella tabella riepilogativa delle presenti Norme.

Tutti gli edifici dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 5 dal limite della zona edificabile.

Nelle zone residenziali B e C è ammessa la fabbricazione su confine od a cavalcioni od a una distanza inferiore a mt. 5.00, purchè:

- 1) sia stipulato atto notarile di vincolo unilaterale;
- 2) per costruzioni isolate il corpo di fabbrica risultante dall'abbinamento di due o più costruzioni non superi i 32.00 mt.

La distanza D, tra le fronti di due fabbricati o fra fronti opposte, nel caso di fabbricazione su cortili, non dovrà essere inferiore a mt 10.00; è ammessa una distanza minima non inferiore a mt. 8.00 qualora le due pareti degli edifici confrontanti, non abbiano aperture, ovvero abbiano solo aperture di locali accessori, non destinati ad abitazione permanente (quali bagni, wc, disimpegno, ripostigli, vani scala ed autorimesse).

Nelle aree residenziali d'espansione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

Nel caso di costruzioni collegate da porticati deve essere mantenuta una distanza di mt. 10 tra pareti finestrate o mt. 8 tra pareti non finestrate se non c'è un collegamento al piano interrato.

Valgono comunque i disposti dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

E' ammessa l'edificazione in aderenza ad un fabbricato a confine, ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile.

Nelle zone industriali valgono i distacchi dai confini prescritti nel relativo articolo.

Devono essere rispettate, inoltre, nell'edificazione, le seguenti minime distanze:

- | | |
|---|----------------|
| a) dal ciglio dei canali esistenti | mt. 5.00-10.00 |
| b) dalla sede di ferrovie | mt. 20.00 |
| c) dal ciglio di manufatti, stradali o ferroviari (cavalcavia, sottopassaggi, ecc.) | mt. 15.00 |
| d) da muri di sostegno | mt. 3.00 |

15.3 - Utilizzazione della superficie fondiaria

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione, sulla superficie fondiaria di pertinenza, dovranno essere riservate:

- a) in tutte le aree, superfici destinate alla formazione di parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 2 della L. 122/89), con la precisazione che per il calcolo dei volumi dei capannoni e degli edifici ad un solo piano f.t. destinati ad attività produttive, e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 6.00 ove l'altezza effettiva superi tale limite;
- b) nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantumazioni, nella misura minima di mq. 20.00 ogni 100 mc. di volume edificato f.t., con un minimo fisso di mq. 150 e dimensione trasversale minima di mt. 5.00;
- c) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi (al di fuori del perimetro dell'Ambito Industriale 5), superfici destinate alla formazione di spazi verdi, con piantumazione di alto fusto, nella misura minima di mq. 10 ogni 50 mq. di superficie coperta, con un minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria e con dimensione trasversale minima di mt. 5.00. Ogni 100 mq di tale verde è richiesto l'impianto di tre alberi di alto fusto;
- d) Le aree di cui al punto a) dovranno risultare collegate in modo diretto e facilmente percorribile alla rete viabile di accesso. Tali aree dovranno consentire la manovra e la sosta temporanea dei veicoli di ogni genere diretti all'edificio di pertinenza; esse dovranno essere ricavate in aggiunta alle aree od ai locali destinati al ricovero permanente o notturno degli autoveicoli (autorimesse singole chiuse o simili) e, possibilmente, previste sul fronte strada nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

La posizione e le dimensioni delle aree verdi, dovranno essere precisate nel progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, non debbano distare più di mt. 200 da ciascuno dei fabbricati a cui competono, ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

15.4 - Compatibilità idrogeologica e con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla verifica delle condizioni di rischio idrogeologico riportate nelle tavv. 3OVEST e 3EST e disciplinate dall'art. 20 bis.

Su tutto il territorio comunale si applicano le prescrizioni inerenti la valutazione del rischio di incidente rilevante di cui all'art. 20 ter delle presenti Norme.

15.5 - Qualità urbanistica ed edilizia

Nella progettazione dei nuovi insediamenti residenziali e negli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere applicate le linee guida della Regione Piemonte: Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia (D.G.R. 22/03/2010, n.30) e Buone pratiche per la pianificazione locale (D.G.R. 22/03/2010, n.30).

Per l'efficienza energetica deve essere applicata la L.R. n. 13 del 28/05/2007.

15.6 - Contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata delle aree scoperte pavimentate

Nei piazzali e nei parcheggi sia privati che pubblici è reso obbligatorio l'utilizzo di pavimentazioni drenanti da formare con marmette autobloccanti forate che permettono il grado di inerbimento parziale più elevato possibile, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, e di fossi d'infiltrazione, laddove possibile.

Devono essere previste piantagioni in piena terra e con sesto regolarizzato di mt. 7,50-10,00 di specie arboree di 2° grandezza atte a formare a regime la copertura arborea degli spazi di stazionamento e dei corselli. La dimensione del sesto di impianto delle alberature è ottenibile riservando almeno 1,50 mt. per la messa in buca delle piante, il loro tutoraggio e la formazione di cerchiatura di protezione del fusto. E' opportuno sussidiare la piantagione con specifico impianto di irrigazione puntuale automatica gestita da sonde di rilevazione dell'umidità.

Per i parcheggi si suggerisce l'impiego di specie arboree a rapido accrescimento di 1° e/o 2° grandezza: *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus* in modo da ottenere al più presto una adeguata mitigazione degli spazi, a media o elevata impermeabilizzazione.

15.7 - Invarianza idraulica

In attuazione del principio della invarianza idraulica, agli edifici di nuova costruzione, così come per la viabilità in progetto, viene fatto obbligo di realizzare dispositivi di raccolta acque con successivo percolamento naturale nel terreno delle acque così raccolte e non convogliate, attraverso il troppo pieno, ai pozzi disperdenti, o prevedendo sistemi di riutilizzo delle acque raccolte per l'irrigazione delle aree verdi o per altri scopi.

15.8 - Contenimento dell'inquinamento luminoso

Per il contenimento dell'inquinamento luminoso degli impianti di illuminazione pubblica è obbligatorio l'utilizzo delle lampade led e del sistema di telegestione (già applicato al 70% degli impianti di illuminazione pubblica esistenti) che consente anche la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.

15.9 - Soluzioni progettuali per le aree verdi

a) *Parco fluviale del torrente Sangone*

Vedasi artt. 14.8 (F1 – Sangone) e 14 ter.3.1.

- b) *Corridoio ecologico del torrente Sangonetto*
Vedasi artt. 14.8 (F3 – Sangonetto) e 14 ter.3.2.
- c) *Parco storico del castello*
Vedasi art. 14 ter.3.3.
- d) *Fasce tampone e filtro*
Devono trovare opportuno impiego lungo i profili di separazione tra paesaggi non compatibili, ad es.: tra l'area attrezzata del campo sportivo in ampliamento e la campagna circostante, tra il profilo dell'area industriale (fronte orientale) e la campagna rivaltese. In questi casi possono anche svolgere una utile funzione di barriera ecologica per il contenimento di rumore e polveri ecc. attraverso la creazione di nuclei vegetazionali di particolare interesse botanico, impiegando alberature (autoctone) delle tre grandezze, opportunamente composte per l'effetto naturalistico e strutturando l'orizzonte basso con siepi e cespugli a effetto continuo (vedasi art. 14 ter).
- d) *Fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari: Viali*
In ambito urbano i viali svolgono, oltre al risultato ornamentale, una essenziale funzione connettiva a vantaggio della rete ecologica. Se previsti a cornice della viabilità producono l'effetto di mettere in secondo piano le costruzioni laterali mitigandone l'impatto percettivo; se previsti a fianco di piste ciclabili (es.: il percorso di via Sangone, via Volvera) oltre alla funzione diretta di ombreggiamento della trama della percorribilità slow, svolgono il compito precipuo della lettura dei panorami eterogenei che compongono la cittadina con il ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio ottocentesco.
Possono essere formati a duplice o unico filare, quali neoeosistemi lineari aventi specifica funzione di aumentare la connettività e la circuitazione degli ecosistemi a macchia (es. zona agricola centrale) e/o a corridoio (fascia del parco fluviale, spina verde dei servizi centrali). E' opportuno l'impiego di alberature (di specie autoctone) di 1° e 2° grandezza con piantagione di esemplari vegetali a pronto effetto al fine di realizzare al più presto quinte verdi consistenti, piantagione effettuata in piena terra su aiuola estesa arredata con siepi e/o tappezzanti (vedasi art. 14 ter.2.3).
- e) *Percorsi non drenanti con alberature a filare in buca*
Riguarda il verde di arredo stradale da realizzare in pavimentazioni continue non drenanti con piantagione di specie ornamentali in fioritura di 3° grandezza. Le piante saranno del tipo "a pronto effetto" da sistemare in buche dell'ampiezza minima di m. 1,50x1,50 con l'aggiunta di terra agraria opportunamente concimata sul piano basale, tutorate e ove necessario protette con sussidi metallici. Anche in questo caso è opportuna la realizzazione di impianto di irrigazione di soccorso.

ART. 16 INTERVENTI EDILIZI MINORI

Rientrano nell'ambito degli interventi edilizi minori quelle opere e costruzioni che risultano di pertinenza e al servizio di edifici preesistenti o costruendi e che vengono destinati a deposito e ricovero di materiali, attrezzi, automezzi, ecc. e sono ammessi in tutte le aree di P.R.G.C. (escluso il centro storico) e nei lotti già edificati ricadenti in area a destinazione agricola.

Tali costruzioni non potranno occupare una superficie coperta superiore al 10% del lotto di proprietà, al netto delle costruzioni principali e al lordo di altri manufatti dello stesso tipo e destinazione e in ogni caso, non potranno essere superiori a mq. 35.00.

In tutto il territorio comunale, le costruzioni fuori terra non potranno avere altezza superiore a mt. 2.50, misurata dal piano strada o dal piano di campagna, se più basso del piano strada,

all'intradosso del solaio di copertura o all'imposta del tetto; in tal caso le cubature e le superfici verranno conteggiate a tutti gli effetti.

In tutto il territorio comunale, l'altezza massima delle costruzioni parzialmente interrato non potrà superare i mt. 1.50, misurati dal piano strada al punto più alto della costruzione stessa; questo tipo di costruzione non verrà conteggiato agli effetti della cubatura e delle distanze.

Esse potranno essere ammesse a confine purché sussista atto consensuale scritto da parte del confinante o confinanti.

Tali opere e costruzioni debbono essere eseguite con materiali e tecniche confacenti al decoro dell'ambiente circostante e non devono presentare caratteristiche di precarietà e provvisorietà.

Resta ammessa inoltre, la realizzazione di locali completamente interrati con l'estradosso della copertura complanare al livello marciapiedi (o al pavimento del piano terreno), con superficie lorda massima tale da consentire il rispetto delle quantità minime di area a verde, come prescritto al precedente art. 15.4.

Se l'estradosso delle suddette costruzioni viene ricoperto, per uno spessore minimo di metri 0.40, con terreno vegetale sistemato a verde non si fa luogo a particolari limitazioni purché siano evitati danni a infiltrazioni nei fondi finitimi. La quota della sistemazione definitiva del terreno non dovrà superare quella naturale del terreno preesistente all'intervento, o quella della sistemazione approvata in progetto del fabbricato principale.

Le opere e le costruzioni di cui al presente articolo che non vengano computate ai fini del calcolo delle volumetrie, non possono tassativamente essere destinate all'abitazione, ad attività ad essa assimilabili o comunque, ad attività tali da escludere il rapporto di pertinenza con il fabbricato principale.

Rientrano nella fattispecie del presente articolo, anche le tettoie aperte, le quali dovranno rispettare in maniera analoga e simile il rapporto di copertura e/o di ingombro del verde privato. Per quanto concerne la distanza prevista per tali manufatti sussiste analoga possibilità di costruzione su confine a patto che venga sottoscritto atto consensuale da parte del confinante o confinanti.

Per le costruzioni parzialmente interrate, allorché non intervenga accordo con il confinante, come richiesto nei commi precedenti, dovrà essere osservata la distanza minima dal confine non inferiore all'altezza del manufatto stesso.

Per quanto concerne, invece, le costruzioni e le tettoie di altezza compresa tra mt. 1.50 e 2.50, allorché non intervenga accordo con il confinante, si dovrà osservare la distanza minima di mt. 5.00 dal confine. Per le succitate costruzioni e tettoie si dovrà osservare la distanza minima di m. 5.00 dal fabbricato pertinenziale.

ART. 17 STRADE, FASCE DI RISPETTO, DISTANZE DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE.

La classificazione, il dimensionamento, le fasce di rispetto delle strade di nuova formazione o esistenti nelle varie zone del territorio sono definite da: DM 1/4/1968 n° 1404; DM 2/4/1968 n° 1444; D.Lgs 30/4/1992 n° 285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada); DPR 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.; DM Infr. Trasp. 5/11/2001.

Le planimetrie del presente Piano illustranti l'assetto della viabilità nel territorio Comunale, riportano:

- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato e all'esterno delle zone di insediamento individuate dal piano (aree di categoria "E"); per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale e la determinazione delle fasce di rispetto. Tali tracciati sono definiti al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto, mentre le sedi stradali potranno subire variazioni, conseguenti alla progettazione delle strade stesse, secondo le norme funzionali e geometriche di cui al DM Infr. Trasp. 5/11/2001. Dette variazioni dovranno essere contenute all'interno delle fasce di rispetto, individuate dalle planimetrie del Piano. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.
- i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e all'interno delle zone di insediamento individuate dal Piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria "A-B-C-D (ZI-ZIC-ZICC-ZRU-ZT)" (come individuate conseguentemente alle definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444) e per ciascuna di esse precisano la larghezza della sede stradale per i fini di cui all'art. 9, secondo capoverso, del decreto suddetto. Nel caso di strade esistenti per le quali le planimetrie di cui sopra non riportino la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444, a partire dal confine stradale di cui all'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n° 285 e s.m.i..

Il tracciato viario può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste modifiche comportino variante al P.R.G.C., purchè tali variazioni avvengano all'interno della distanza che i fabbricati devono tenere dal ciglio stradale, come stabilita nel prosieguo del presente articolo. In caso di variazione del tracciato, le distanze dai fabbricati dovranno essere misurate dal ciglio effettivo della sede stradale.

In applicazione e specificazione delle norme di cui al comma 1 e ad integrazione di quanto indicato nelle planimetrie del presente piano e nell'allegato 4, si aggiunge quanto segue:

Sezioni stradali

Tutte le strade pubbliche e private, che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

La sezione e le caratteristiche delle sedi stradali, ove non precisato dalle cartografie di Piano saranno così determinate (allegato 4 delle presenti N.d.A.):

- mt. da 2.00 a 4.00 per strade pedonali e ciclopedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate ed illuminate;
- mt. da 7.00 a 9.00 (compresi eventuali marciapiedi e parcheggi) per strade veicolari private non aperte a pubblico transito, al servizio di insediamenti fino a 20 unità abitative; per insediamenti fino a 6 unità abitative è ammessa una larghezza di mt. 4;
- mt. da 9.00 a 12 compresi marciapiedi di mt.1.50, parcheggi e sedi alberature, per strade veicolari in aree "B-C-C*" al servizio di insediamenti fino a 20 unità abitative o di attività produttive o terziarie fino a 20 addetti, pavimentate ed illuminate, con piazzole di manovra;
- mt. da 12.00 a 15.00, compresi marciapiedi di mt.1.50, parcheggi e sedi alberature, per strade veicolari in aree "B-C-C*" al servizio di insediamenti di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate con piazzole di manovra; raggi di curvatura minimi di ml. 7.00;
- mt. da 15.00 a 23.00, compresi i marciapiedi di mt.1.50, come definite all'art. 33 e all'allegato 4 delle presenti norme, per strade veicolari in aree-ZI-ZIC- ZICC- ZRU- ZT e -ZA- destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate; raggio di curvatura minimo di ml. 10.00.

Fasce di rispetto stradale

- Strade non classificate

Tutte le strade esistenti o previste dal presente Piano all'esterno del centro abitato e all'esterno delle aree di insediamento (aree di categoria "E") e non comprese nella classificazione di cui

all'art. 2 del D.Lgs 30/4/1992 n° 285, vengono equiparate alle strade di categoria "F" del citato articolo, ai fini della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale come definita dal DPR 16/12/1992 n° 495 e s.m.i., nella misura di mt 20.00.

Fanno eccezione al comma precedente le "strade vicinali" come definito dall'art. 3, primo comma, n° 52 del D.Lgs 30/04/1992 n° 285 per le quali la profondità della fascia di rispetto sarà di mt 10.00 ai sensi dell'art. 26, secondo comma del DPR 16/12/1992 n° 495 e s.m.i..

- Strade comprese in aree di categoria D (industriali – artigianali)

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo capoverso, del D.M. 2/4/1968 n. 1444, concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale, vengono estese alle aree di categoria "D" come definite all'art. 2 dello stesso D.M..

- Strade pedonali e piste ciclabili

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale o ciclabile, la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5.00.

Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale

In tutte le zone di insediamento previste dal Piano, ad eccezione di quelle di tipo A e salvo casi particolari oggetto di norme specifiche, le distanze dei fabbricati dal ciglio della strada devono essere le seguenti:

- metri 5.00 per strade di larghezza inferiore o uguale a mt. 7.00;
- metri 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00;
- metri 10.00 per strade di larghezza superiore a mt. 15.00.

Nelle aree di espansione (C-C*) la distanza degli edifici dal ciglio delle strade principali non deve essere inferiore di mt. 10.00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico, questa può essere ridotta a mt 6,00, a norma dell'art. 27 della L.U.R..

- Strade a fondo cieco

Per tutte le strade a fondo cieco, a servizio dei singoli edifici o insediamenti, gli arretramenti saranno conseguenti all'applicazione delle norme di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68. Le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola di ampiezza tale che, al suo interno, possa essere inscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a mt. 15.00, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

- Strade al servizio di P.P. o P.E.C.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o Piani Esecutivi Convenzionati con previsioni planivolumetriche, saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purchè la distanza tra edifici confrontanti non sia inferiore a mt. 18.00.

L'Amministrazione Comunale si riserva, tuttavia, di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma 2 dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C. e dal Piano Urbano del Traffico.

ART. 18 UTILIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Sulle aree destinate alla formazione delle sedi stradali in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, è fatto assoluto divieto di edificare qualsiasi manufatto.

Le fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo precario per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini della Legge 765/77 e conteggiati invece, in sede di P.P. o P.d.L., ai fini dell'art. 3 comma d) del D. M. 2/4/1968 n. 1444;
- formazione di verde privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto per tale destinazione in altro punto delle presenti norme;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- superficie attrezzata per il gioco e la sosta al coperto;
- chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- ampliamenti di volumi di edifici residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche, a condizione che detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, la densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli del presente Piano.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra, potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione, non potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni od a distanza inferiore a ml. 5.00 dal ciglio stradale. Le recinzioni sono ammesse sulle fasce di rispetto a titolo precario.

ART. 19 ALTRE FASCE E ZONE DI RISPETTO, SPONDE DEL TORRENTE, CANALI

Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche non indicate dal presente Piano, ma previste da prescrizioni di Legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della L.U.R. e delle prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme, corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente titolo.

Pozzi idropotabili

Per le fasce di rispetto attorno alle opere di presa dell'acquedotto (pozzi), si richiamano le norme dell'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. e della DGR 15R/06 (come riportato anche nella relazione geologica). In particolare tali fasce avranno un'estensione di raggio non inferiore a mt. 200 rispetto al punto di captazione, se calcolate con il criterio geometrico. Il pozzo ubicato in Via Rivoli ha fascia di rispetto ridotta a mt. 150 (D.G.R. n.136 19458/92). Il pozzo ubicato al Villaggio Alba Serena è dotato di aree di salvaguardia calcolate con il criterio cronologico (DDR n. 517 del 02/12/2013).

Corsi d'acqua

Ai sensi dell'art. 29 della LR n. 56/77, fatte salve eventuali indicazioni cartografiche più restrittive emerse dagli studi geologico-idraulici riportate in Tav. G.7, per il torrente Sangone è stabilita una fascia di rispetto di mt. 25 in quanto la sponda interessata il Comune di Bruino è interamente arginata (comma 1, lettera c, art. 29 L.U.R.), per il R. Sangonetto è applicata una fascia di rispetto di 100 m, da intendersi di assoluta inedificabilità, ad eccezione:

- del tratto corrispondente agli insediamenti residenziali esistenti in regione "La Quercia", per il quale si è stabilita una fascia di mt. 5.00 (in adeguamento a quanto predisposto nel suo P.R.G. dal Comune di Piosasco);
- del tratto corrispondente agli insediamenti industriali esistenti nell'area ZIC, per il quale la fascia varia da 20 a 70 mt.

In riferimento ai fossi e bealere presenti sul territorio comunale, fatte salve eventuali indicazioni cartografiche più restrittive emerse dagli studi geologico-idraulici riportate in Tav. G.7,

anche se intubate, valgono le seguenti fasce di rispetto da intendersi di assoluta inedificabilità, individuate in riferimento al RD 523/1904 e al PAI:

- Bealera inferiore di Piossasco, Bealera della Gamberana, Bealera Rittana e relative diramazioni 10 m;
- Canale del Mulino (o dei Cavalieri) 10 m;
- Bealera dei Laghi 10 m;
- Bealera Duranza 10 m;
- per tutte le restanti ramificazioni irrigue secondarie 5 m.

Per le sponde di torrenti e canali, nelle relative fasce di rispetto, varranno i vincoli d'uso imposti dall'art. 29 della L.U.R..

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma del citato art. 29 della L.U.R., saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto ricadenti in aree di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

In accordo con l'art. 96, lett. f del RD 523/1904 lungo le bealere inferiore di Piossasco, della Gamberana, Rittana, dei Laghi, del Mulino (o dei Cavalieri), della Duranza e le relative diramazioni secondarie, devono essere garantite fasce di rispetto di mt. 4 per parte, libere da costruzioni, muri, recinzioni, alberature, finalizzate al passaggio dei mezzi di manutenzione del canale. Nelle fasce di rispetto di 10 m, è vietato qualsiasi tipo di edificazione e di fabbricato o manufatto (salvo le opere attinenti alla regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso, alle derivazioni); i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno; il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere, ad esclusione di quello temporaneo necessario per l'esecuzione di lavori di manutenzione e sistemazione idraulica. Fatta salva la fascia di 4 m, precedentemente indicata, all'interno delle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni provvisorie (prive di parte cieca), costituite semplicemente da paletti infissi nel terreno e facilmente amovibili in caso di necessità.

Il Torrente Sangone risulta interessato dalle fasce PAI, per le quali sono fatte salve in ogni caso le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI, qualora più specifiche e/o restrittive delle presenti, con particolare riferimento a quanto dettagliato agli artt. 29, 30 e 39.

Analogamente, nelle aree in dissesto, delimitate nella Tavola G.2, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni contenute nelle suddette Norme di Attuazione del PAI, qualora più specifiche e/o restrittive delle presenti, con particolare riferimento all'art. 9.

Lungo il T. Sangone andranno inoltre rispettate le norme di tutela ambientale di cui al D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., per una fascia di 150 m.

A seguito dell'Indagine Geologica (tav. G.7 "Carta di sintesi"), allegata alla presente Variante di P.R.G.C., sono state riportate nelle Tavole 3 Est e 3 Ovest, le parti di territorio ricadenti nelle "Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica" IIIa, IIIb2 e IIIb3. In tutti gli interventi sul territorio comunale, ricadenti nelle classi I, IIa, IIb, IIIa, IIIb2 e IIIb3, devono essere osservate le prescrizioni riportate nella legenda della suddetta Tavola G.7 "Carta di sintesi" e nell'art. 20bis.

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto prescritto negli elaborati geologici ed in particolare all'interno dell'elaborato G.b, parte integrante della presente normativa di P.R.G.C..

Cimitero

La fascia di rispetto del cimitero esistente ha la profondità di mt. 50 (in base ai Provvedimenti Autorizzativi della Regione Piemonte, Assessorato Sanità, determinazione prot. n. 1601 del 15/12/92).

Il PRGC inoltre individua sulle cartografie di progetto la fascia di rispetto cimiteriale di m. 200 m, all'interno di questa fascia non sono ammessi nuovi edifici, fatta salva la possibilità di

realizzare opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati, di rilevante interesse pubblico nel rispetto dell'art. 28 della L.166/2002 e art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. In merito agli interventi ammessi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si rimanda a quanto disposto dall'art 27 comma 6 quater LR 56/77 e s.m.i.

Elettrodotti

Il P.R.G.C. individua graficamente l'elettrodotto ad altissima tensione previsto sul territorio comunale. Elettrodotto a +/-250÷350 kV corrente continua in cavo interrato dalla stazione di conversione di Piosasco al confine di Stato (ricadente all'interno della costruenda galleria di servizio dell'esistente tunnel autostradale del Frejus), costituito da due linee di potenza, ciascuna con due cavi.

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 29 maggio 2008 dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003 e smi.

Il PRGC riporta i limiti delle distanze di prima approssimazione (DPA) tracciati seguendo le Linee Guida per l'applicazione del par. 5.1.3 dell'allegato al DM 29/05/2008, in ogni caso occorre verificare i suddetti limiti facendo richiesta all'ente gestore (TERNA):

- qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", riportata sulle tavole di Progetto, non occorre fare ulteriori verifiche;
- qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta distanza occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la verifica della specifica fascia di rispetto.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

ART. 20 AREE "IDR"

Con riferimento all'Indagine Geologica (tav. G.5 "Carta della soggiacenza della falda superficiale"), allegata alla presente Variante del P.R.G.C., nelle Tavole 3 EST e 3 OVEST, con la sigla IDR sono state evidenziate le aree con valori della soggiacenza della falda superficiale che spaziano da 0 a -3mt e da -3 a -5mt e quindi costituiscono una limitazione per eventuali opere in sotterraneo (cantine, garage, locali di deposito, ecc.).

Non sono ammesse infrastrutture interrate sotto falda.

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto prescritto negli elaborati geologici ed in particolare all'interno dell'elaborato G.b e tav. G.7, che fanno parte integrante della presente normativa di P.R.G.C..

In particolare, la realizzazione delle strutture interrate è ammessa soltanto ove venga localmente verificata l'esistenza di un franco minimo di 1 metro, tra la quota d'imposta delle fondazioni e il livello di massima escursione della falda idrica superficiale.

Non sono comunque ammessi movimenti di terra di consistenza tale da alterare negativamente la morfologia dell'area.

Negli interventi di nuova edificazione è obbligatoria la presentazione di una specifica indagine geotecnica e geologica, che indichi i vari gradi di possibilità edificatoria e le varie opere necessarie per garantire le realizzazioni previste.

I permessi di costruire sono subordinati alla presentazione di queste indagini ed all'impegno scritto e riportato su progetto di osservare le indicazioni in esse contenute.

ART. 20 bis CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. individua nelle tavole 3 EST e 3 OVEST e nell'elaborato geologico: tav. G.7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" le aree in cui le condizioni idrogeomorfologiche impongono limitazioni agli interventi consentiti dalle presenti norme come di seguito specificato.

Si precisa che qualora si verificassero discordanze tra la tav. G7 e le tavole urbanistiche 3 EST e 3 OVEST, si considerano prevalenti le indicazioni di queste ultime.

CLASSE I

Pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio da leggermente ondulate a pianeggianti caratterizzate da terreni con buone caratteristiche geotecniche come dato generale ed in cui la soggiacenza della falda è posta ad almeno -5 m dal piano campagna.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica

"Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988". Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP.

Aspetti prescrittivi

L'appartenenza di una qualsiasi area alla classe I non esime il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 17.01.2018 ed adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica

Sottoclasse IIa

Porzioni di territorio caratterizzate da:

- difficoltà di drenaggio delle acque meteoriche dovuta principalmente alle caratteristiche di bassa permeabilità del terreno;
- soggiacenza della falda idrica superficiale da subaffiorante a -5 m dal piano campagna;
- terreni con mediocri caratteristiche geotecniche come dato generale;
- modesti allagamenti a seguito di precipitazioni meteoriche di una certa entità o di insufficienza della rete di drenaggio superficiale (bassa energia e battente idrico ridotto).

Sottoclasse IIb

Porzioni di territorio con caratteristiche analoghe a quelle inserite nella precedente classe IIa, ma con soggiacenza della falda idrica superficiale a profondità generalmente maggiore di -5 m da p.c..

Idoneità all'utilizzazione urbanistica

"Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità". Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP.

Aspetti prescrittivi

L'utilizzazione urbanistica di queste aree deve essere subordinata all'esecuzione di uno studio geologico, geotecnico e sismico ai sensi del D.M. 17.01.2008, supportato da specifiche indagini geognostiche, che accertino nel dettaglio:

- le caratteristiche geotecniche dei terreni di posa delle fondazioni;
- la soggiacenza della falda freatica e la sua massima escursione stagionale che può rendere sconsigliabile o addirittura vietare la realizzazione di locali interrati. I piani interrati dovranno comunque mantenere un franco di 1 m rispetto al livello di massima escursione della falda idrica superficiale, appositamente determinata nello studio geologico di dettaglio;
- in via cautelativa, tenuto conto che la modellazione numerica utilizzata per le simulazioni e le valutazioni idrauliche sul reticolo idrografico minore in ambiti territoriali fortemente antropizzati risente comunque di un grado di incertezza e di approssimazione derivanti dalle condizioni al contorno che delimitano le ipotesi e i dati di input impiegati nei codici di calcolo, qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento prospiciente le aree coinvolte dai dissesti areali segnalati o incluso nelle aree a bassa probabilità di inondazione (EmA), oppure, situato in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenente alla rete idrografica minore (compreso i rii ed i principali canali non classificati e/o aventi sedime non demaniale, ancorché intubati), dovrà essere supportato, a livello di singolo permesso di costruire, anche da uno specifico studio idraulico di dettaglio del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, ove non espressamente riconducibile alle verifiche delle tratte d'alveo e delle sezioni di deflusso che corredano gli elaborati geologici esaminati, da effettuarsi secondo i criteri dell'analisi approfondita atto a verificare, con opportuna cautela, la capacità di convogliamento delle sezioni d'alveo, utilizzando parametri di scabrezza reali, tenuto conto altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta. Lo studio dovrà inoltre accertare la disposizione degli arredi urbani (disposizione degli accessi, presenza di rampe e cortili, marciapiedi, ecc.) al fine di prescrivere gli opportuni accorgimenti costruttivi/realizzativi (es. eliminazione delle aree depresse rispetto alla quota media della rete stradale, eliminazione delle aperture a livello del piano stradale, ecc.) atti a ridurre la pericolosità dei fenomeni legati al ruscellamento lungo le strade e nei lotti confinanti. Per le aree in cui lo specifico studio idraulico di dettaglio evidenzia la presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio ai fini delle possibilità edificatorie delle aree stesse e per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, predisponendo altresì, ove necessario, appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata. In ogni caso dovrà essere garantito lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal/i bacino/i idrografico/i afferente/i;
- la propensione dell'area a fenomeni di ristagno idrico superficiale o modesti allagamenti;
- le condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali;
- la pericolosità sismica locale con particolare attenzione alla eventuale presenza di terreni suscettibili a fenomeni di liquefazione.

Gli eventuali interventi di salvaguardia che si rendessero necessari, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.

Negli atti progettuali, funzionali alle nuove edificazioni, dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e il recettore finale delle tubazioni e canalizzazioni di scarico delle acque reflue.

CLASSE IIIa

Pericolosità geomorfologica

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Tale classe comprende:

- le porzioni di territorio inedificate ricadenti in fascia A e B;
- le fasce di pertinenza del Rio Sangonetto e della rete di canali che costituiscono il reticolo idrografico secondario.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica

“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti”. Circolare P.G.R. 8 Maggio 1996 n. 7/LAP. In tale classe ricadono le fasce di rispetto del reticolo idrografico secondario pari a 25 metri (L.R. 56 del 1977 e ss.mm.ii., art. 29) 10 metri (R.D. 523 del 1904, art. 96) e 5 metri (art. 14 della NA del PAI). In tali fasce sono ammesse le utilizzazioni di cui al 3° comma dello stesso art. 29 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., nonché quelle di cui alla D.G.R. 18-2555 del 09/12/2015.

Aspetti prescrittivi

Divieto all'edificazione.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato dalla DGR n. 18-2555 del 09/12/2015.

CLASSE IIIb

Pericolosità geomorfologica

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.

Sottoclasse IIIb2

Porzioni di territorio edificate potenzialmente soggette a dinamica idraulica.

Sottoclasse IIIb3

Porzioni di territorio edificate potenzialmente soggette a dinamica idraulica e/o ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Idoneità all'utilizzazione urbanistica

“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. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dalla DGR n. 18-2555 del 09/12/2015”. Circ. P.G.R. n. 7/LAP/96.

Aspetti prescrittivi

Sottoclasse IIIb2

A seguito della realizzazione e collaudo degli interventi di difesa già realizzati o di futura realizzazione sarà consentito procedere a nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti del tessuto edificato esistente comportanti anche aumento del carico insediativo, fermo restando la necessità di verificare costantemente la funzionalità e l'efficacia delle opere di difesa realizzate.

Fino alla realizzazione delle opere di bonifica idraulica volte alla minimizzazione o eliminazione della pericolosità, in relazione al patrimonio edilizio esistente saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche con modesti ampliamenti, volti al miglioramento delle attuali condizioni abitative, che non comportino un significativo aumento del carico insediativo.

Per le aree inserite in questa sottoclasse valgono tutti gli aspetti prescrittivi elencati per le sottoclassi IIa e IIb.

Sottoclasse IIIb3

A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Criteri indicativi per la determinazione dell'aumento di carico antropico

Sulla base dei criteri di cui al paragrafo 6 della parte I dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014, ai fini della valutazione dell'incremento di carico antropico relativamente al riuso ed eventuale incremento del patrimonio edilizio esistente nelle aree a pericolosità geologica classificate IIIb2 e IIIb3, si fa riferimento alle indicazioni che seguono.

a. *Non costituisce incremento di carico antropico:*

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalla classe di rischio IIIb3 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purchè questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree sondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b. *Costituisce modesto incremento di carico antropico:*

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazione d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I dell'allegato A alla D.G.R. suddetta;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6, lettere a) e c) della Parte I dell'allegato A alla D.G.R. summenzionata, purchè ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c. *Costituiscono incremento di carico antropico:*

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77 e ss.mm.ii, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.);
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

Per ogni ulteriore specificazione al riguardo si fa riferimento al paragrafo 7 della Parte II dell'allegato A alla D.G.R. n. 64-7417 del 07/04/2014.

Si precisa che, in caso di incongruenze tra le norme definite per le classi IIIb e le indicazioni dell'Allegato A della DGR 64 – 7417 del 7/4/2014, par. 7 ("Criteri indicativi per la determinazione

dell'aumento del carico antropico”) e relativa tabella sinottica, prevalgono quelle più restrittive e cautelative in termini di possibilità edilizie in rapporto all'aumento del carico antropico.

Aspetti prescrittivi di carattere generale validi per tutte le classi e sottoclassi

- le fasce di rispetto individuate lungo la rete idrografica secondaria e rappresentate in Tav. G.7 sono da intendersi di assoluta inedificabilità;
- tutti gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono sempre soggetti alle norme della classe IIIb3, anche salvo diversa indicazione grafica delle Tav. G7 e Tavv.3;
- qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle carte catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del RD n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'articolo 32, comma 3, titolo II delle Norme di Attuazione del PAI;
- ove le tracce dei canali privati e/o abbandonati, presenti nella carta della dinamica fluviale versione marzo 2004, oggi ritenuti dismessi a seguito di interventi edilizi, siano riconducibili, sulla base di specifici studi idraulici e/o di accurati rilievi morfo-topografici della zona, a depressioni morfologiche/elementi idrologici di displuvio preferenziale caratterizzati da drenaggio significativo delle acque di corrivazione, s'intende inserita, ai suddetti elementi, una fascia di rispetto di almeno 5 m per sponda, al fine di tutelarne la funzionalità idraulica a cui assolvono, fatte salve eventuali condizioni più restrittive in presenza di criticità idrauliche puntuali e/o di processi areali più diffusi risultanti dall'approfondimento degli studi effettuati a scala locale;
- l'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb2, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della NTE/99 della Circ. PGR n. 7/LAP/96;
- dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici;
- dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli interventi previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
- nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo della stessa;
- non dovranno essere ammessi nuovi insediamenti edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;
- il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

- in base alla Circolare 8/Pet “Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Pluviali” dell’8 luglio 1999 gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel “Piano di Protezione Civile” redatto a cura dell’Amministrazione Comunale, ex legge 225/1992;
- le norme associate ai dissesti lungo la rete idrografica minore devono essere in ogni caso conformi ai disposti delle Norme di Attuazione del PAI;
- con riferimento al P.A.I., si richiamano, per rigoroso rispetto, i disposti di cui all’art. 18, comma 7, delle Norme di Attuazione del P.A.I. stesso;
- si ricordano le prescrizioni del DM 17/01/2018 “Norme tecniche per le costruzioni”, evidenziando l’obbligatorietà di tali norme che “si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica”.

ART. 20 ter ZONE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE \

20ter.1 – Regole di insediamento per le attività Seveso e Sottosoglia Seveso

1. Con riferimento a quanto disposto dal D.Lgs 105/2015 e dalla Variante “Seveso” al PTC sono da intendersi:

- **Stabilimenti Seveso di soglia inferiore** quelli definiti all’art. 3 comma 1 lettera b);
- **Stabilimenti Seveso di soglia superiore** quelli definiti all’art. 3 comma 1 lettera c);
- **Stabilimenti sottosoglia Seveso** le aziende che prevedono la detenzione o l’impiego in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l’applicazione dei requisiti di soglia inferiore delle sostanze pericolose definite dall’allegato 1 parti 1 e 2 del D.Lgs 105/2015. Di seguito indicate:
 - a) “sostanze pericolose” classificate nella sezione “Pericoli per la salute” della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione “Altri pericoli” di cui alla Parte 1 dell’Allegato 1 al d.lgs. 105/2015 che presentino l’informazione supplementare sul pericolo EUH029
 - b) “sostanze pericolose” classificate nella sezione “Pericoli fisici” della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c
 - c) “prodotti petroliferi e combustibili alternativi” come definiti dalla Parte 2
 - d) “sostanze pericolose” classificate nella sezione “Pericoli per l’ambiente” della Parte 1

2. Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all’articolo 13.1 della Variante “Seveso” al PTC, di seguito riportate a cartografie nell’elaborato tecnico RIR “R2 – Elementi ambientali vulnerabili”, non è ammesso l’insediamento di stabilimenti soggetti al d.lgs. 105/2015 né quello di stabilimenti di cui all’art. 19, lettere c) e d) della Variante “Seveso” al PTC.

- Fasce A e B, individuate ai sensi del PAI – Piano di Assetto Idrogeologico
- EeA aree di esondazione a pericolosità molto elevata con TR 20-50 anni
- EbA aree di esondazione a pericolosità elevata con TR 100-200 anni, determinata in base alle analisi storiche e/o morfologiche

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui sopra. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui sopra esclusivamente a seguito di modifiche normative.

Qualora sussistano conflittualità tra gli elaborati cartografici e la normativa, quest’ultima prevale.

3. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale di cui all’articolo 13.2 della Variante “Seveso” al PTC, riportate nell’elaborato tecnico RIR “R2 Elementi ambientali vulnerabili”, si applicano i seguenti divieti localizzativi:

- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico nelle aree caratterizzate dalla presenza di aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. art 142 lett. g) e aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale nelle aree caratterizzate dalla presenza di acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde o in territori con soggiacenza inferiore a 3m dal piano campagna.

4. Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.lgs. 105/2015 o di soli stabilimenti Sottosoglia Seveso che detengono prodotti petroliferi (come definiti nella parte 1 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015) e sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della parte 2 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015, si applicano le procedure di cui agli articoli 15 e 19 della Variante "Seveso" al PTC.

5. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D.lgs. 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

6. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo, qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

7. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui alle lettere b) e c) del comma 1 del presente articolo, qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

8. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività Seveso o Sottosoglia Seveso esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui ai commi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.).

9. L'insediamento, la modifica o la trasformazione di aziende Sottosoglia Seveso di cui alle lettere c) e d) del comma 1 del presente articolo:

- Non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale
- Nelle seguenti zone a rilevante vulnerabilità ambientale: acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde e territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c., l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti la compatibilità dell'opera
- Sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore vigenti

10. Il Comune ammette l'insediamento di nuovi stabilimenti e le modifiche di stabilimenti esistenti soggetti a RIR, solo previa verifica della compatibilità territoriale rispetto agli elementi territoriali vulnerabili e alla compatibilità ambientale. In tal caso, in sede di richiesta di titolo abilitativo il proponente all'atto della richiesta fornisce al comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale.

20ter.2 – Compatibilità con insediamenti a Rischio di Incidente Rilevante

1. In applicazione del D.M. 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", e in riferimento alla Relazione Illustrativa R1 (Elaborati RIR) si afferma che all'interno del territorio del Comune di Bruino, a seguito del recepimento della Direttiva Seveso ter (D.lgs. 105/2015), è presente uno stabilimento di soglia inferiore soggetto agli obblighi del D.lgs. 105/2015, denominato ICAI S.p.a. ed è

localizzato in viale Cruto, 27. È presente uno stabilimento sottosoglia definito ai sensi del comma 1 dell'articolo 20ter.1, denominato ZINCOTRE S.r.l. e localizzato in via G. Ferraris, 11.

2. Le aree di danno della ICAI, l'area di esclusione e l'area di osservazione, definite per lo stabilimento, sono riportati sulle Tavole di Piano 2 e 3. Le sopra richiamate tavole di PRGC riportano per ogni area di danno e di esclusione le categorie territoriali compatibili con la presenza dell'azienda a Rischio di Incidente Rilevante.

Nello specifico si riportano le seguenti prescrizioni:

- Nell'area di danno ricadente entro il raggio di pericolo **pari o inferiore a 20 metri** è ammessa unicamente la **categoria territoriale F**, come definita dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
- Nell'area di danno ricadente entro il raggio di pericolo **compreso tra 20 e 60 metri** sono ammesse le **categorie territoriale E e F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
- Nell'area di esclusione, tracciata sulla cartografia ai sensi della DGR 17-377 del 26/07/2010 e a cui è accorpata l'area di esclusione dello stabilimento sottosoglia ZINCOTRE, sono ammesse le **categorie territoriali C, D, E ed F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

Si specifica che sulle aree urbanistiche ricadenti a cavallo di differenti aree di danno, sono ammesse le categorie territoriali relative all'area di danno più interna.

3. In applicazione delle disposizioni di cui al DM 9/5/2001, ovvero della classificazione delle categorie territoriali compatibili con la presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante, si rileva la presenza delle seguenti tipologie di Zone urbanistiche a cui si applicano le conseguenti limitazioni:

A) Nell'AREA DI OSSERVAZIONE, tracciata sulla cartografia di piano con apposito simbolo, le azioni sono volte a fornire indicazioni gestionali e progettuali, atte a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale, e a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità. In questo caso i vincoli da applicare sono i seguenti:

Vincoli gestionali:

- Predisporre un piano di emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale;
- Non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, ma destinare al traffico pesante arterie dedicate che siano esterne ai nuclei più urbanizzati;

Vincoli progettuali:

- Garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
- Qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantitativi tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), dotare tutti gli edifici presenti, non di tipo residenziale privato, di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza che permetta, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata;
- Procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi territoriali che comportano elevato carico antropico tale da collocarsi in categoria territoriale A o B ai sensi del D.M. 9 maggio 2001. Il vincolo imposto sulle attività commerciali potrà essere trasposto in termini di superfici di vendita secondo quanto previsto dalla regola tecnica del Ministero degli Interni di cui al D.M. 27 luglio 2010.

B) Nell'AREA DI ESCLUSIONE, tracciata sulla cartografia di piano con apposito simbolo, è necessario individuare azioni che garantiscano il non incremento del preesistente livello di rischio, ovvero il non aumento del carico antropico, veicolare e ambientale.

Le categorie ammesse nell'area di esclusione sono: C, D, E e F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo e "Regola Tecnica del Ministero degli Interni di cui al DM 27/07/2010").

In tali aree ricadono lotti appartenenti alle seguenti aree urbanistiche: ZIC, ZICC, ZI2, ZI3, ZRU, ZT1, ZT2, S1A, S1B, S1C, S3, S5, S6A, S6B, S7, S8, S9, S10, S12, S13, ZA1, ZA2, ZA3, B, M e aree a servizi per la residenza n. 37, 42, 44", 45.

Oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione di cui al punto precedente, si dovranno prevedere:

Vincoli connessi alla destinazione d'uso:

- Evitare modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
- Non ammettere, le categorie territoriali A e B di cui al DM 9/5/2001;

Vincoli progettuali:

- Nel caso di attività produttive che detengono sostanze tossiche e/o infiammabili (in quantitativi tali da rientrare nella categoria Attività Sottosoglia Seveso) con densità relativa all'aria > 1 (gas densi), si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati;
- Localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
- Nel caso di edifici confinanti con le Attività Seveso e attività Sottosoglia Seveso:
 - Prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
 - Minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
 - Prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'istallazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60m, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- Nel caso di insediamento di nuove aree produttive o di completamento:
 - Garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
 - Garantire un'adeguata viabilità interna;
 - Dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.);

Vincoli gestionali:

- predisporre un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione, in coordinamento con le attività limitrofe.

C) AREA DI DANNO entro il raggio di pericolo generato dagli scenari di rischio 1.1c, 1.2a e 1.2c **compreso tra 20 e 60 metri**, oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione e di Esclusione di cui ai punti A e B precedenti, le categorie ammesse in quest'area di danno sono: E e F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

In tali aree ricadono lotti appartenenti alle seguenti aree urbanistiche: ZIC ed S3

D) AREA DI DANNO entro il raggio di pericolo **pari o inferiore a 20 metri**, oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione e di Esclusione di cui ai punti A e B precedenti, le categorie ammesse in quest'area di danno sono: F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

In tali aree ricadono lotti appartenenti alla seguente area urbanistica: ZIC

Per gli edifici confinanti con gli impianti che rientrano in Direttiva Seveso per la detenzione di sostanze tossiche si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati.

In presenza di criticità specifiche, inoltre il Comune può chiedere e concordare con l'attività produttiva delle modifiche impiantistiche atte al superamento della criticità, quali ad esempio:

- Modifica della viabilità interna all'attività produttiva;
- Soluzioni impiantistiche presso l'attività tali da ridurre la probabilità di incidente (ad esempio ridondanza dei sistemi, inserimento di sistemi di controllo, riduzione dei quantitativi stoccati o gestiti, ecc.);
- Realizzazione di muri o barriere per la protezione degli elementi vulnerabili presenti nel caso l'area sia soggetta a fenomeni termici stazionari (ad esempio jet-fire o incendi da pozza, ecc.);
- Istallazione di sistemi di maniche a vento che consentano di valutare la direzione di spostamento della nube, nel caso di rilascio di una sostanza tossica.

4. L'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo operata dallo strumento urbanistico è da intendersi assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale di cui al DM 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". In caso di insediamento di nuove attività produttive nei pressi di aziende a rischio di incidente rilevante o operanti con sostanze pericolose, il progetto urbanistico ed edilizio dovrà prevedere adeguate misure tecniche e gestionali atte a non incrementare il preesistente livello di rischio, minimizzando le possibilità di effetto domino. Ogni nuovo insediamento dovrà essere corredato di analisi preventiva dell'impatto sulle vie di comunicazione, individuando le variazioni del traffico veicolare dovute ai nuovi insediamenti previsti e garantendo l'accesso tempestivo dei mezzi di soccorso. Infine, stante la presenza di attività soggette a D.lgs. 105/2015, il Comune aggiornerà periodicamente le informazioni sulle suddette aziende (scenari incidentali, frequenza di accadimento secondo quanto richiesto dal DM 9/5/2001 All. 1 par. 7) nonché le informazioni sulle vulnerabilità del territorio avvalendosi degli strumenti regionali a disposizione.

5. L'elaborato tecnico RIR è aggiornato in occasione di ogni variazione allo strumento urbanistico vigente che interessi le aree di danno, di esclusione o di osservazione degli stabilimenti, nonché nei casi di modifiche di uno stabilimento Seveso o Sottosoglia, nei casi in cui la modifica comporti un aggravio di rischio ai sensi dell'articolo 18 del D.Lgs 105/2015 o comporti in effetti la riclassificazione a soglia superiore e comunque almeno ogni cinque anni.

Nota: Categorie territoriali – Estratto da DM 9/5/2001

CATEGORIA A
1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m ³ /m ² .
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).
CATEGORIA B
1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m ³ /m ² .
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno).
CATEGORIA C
1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m ³ /m ² .
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno).
CATEGORIA D
1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m ³ /m ² .
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.
CATEGORIA E

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a $0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

CATEGORIA F

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

TITOLO IV • NORME PER LA TUTELA DEL CENTRO STORICO

Il presente titolo riporta la normativa specifica del Piano di Recupero del Centro Storico (D.C.C. 15 del 16/6/98) attualmente in vigore, ed a cui occorre fare riferimento per le parti di indagine non riportate nelle presenti N.d.A..

ART. 21 TIPI DI INTERVENTO

21.1 - Manutenzione ordinaria: M.O.

Definizione

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (L.U.R., art.13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc...) senza alterarne i caratteri originari, nè aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici modificando, cioè, tecniche, materiali e colori, essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari.

Tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

c) FINITURE INTERNE

Riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc...) siano mantenuti i caratteri originari.

d) IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

e) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

21.2 - Manutenzione straordinaria: M.S.

Definizione

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (L.U.R., art.13).

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture anche portanti e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate alle tramezzature, purchè non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori nel Centro Storico.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili soggetti ai vincoli previsti dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" è subordinata al parere favorevole delle competenti Soprintendenze e organi regionali.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici individuati come aventi valore storico-artistico dal P.di R e non soggetti ai vincoli dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono subordinati al parere della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali ed Ambientali (di cui all'art. 91bis L.U.R.), che dovrà essere allegato alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

Sono altresì soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi di manutenzione straordinaria relativi a manufatti (recinzioni, pavimentazioni esterne, fontane, edicole, monumenti, insegne, ecc...) che siano individuati come aventi valore ambientale.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione e la realizzazione di aperture.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

e) FINITURE INTERNE

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni purchè siano mantenuti i caratteri originari.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

21.3 - Restauro e risanamento conservativo

Definizione

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (L.U.R., art.13).

Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o su cortile).

21.3.1 - Restauro conservativo statico ed architettonico: RES

Nell'ambito della precedente definizione il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero o alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico o ambientale. L'intervento è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera, all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica, alla sostituzione degli elementi

strutturali degradati (interni ed esterni) con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura (a meno delle superfetazioni da eliminare).

Di norma gli interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro; devono inoltre prevedere il recupero degli spazi pubblici e privati di pertinenza con adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde.

Gli interventi di restauro possono essere finalizzati anche a modificazioni della destinazione d'uso in atto, purché la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono inoltre soggetti a restauro sia gli elementi architettonici-edilizi sia i manufatti isolati di valore storico, ambientale, documentario (quali fronti e apparati ornamentali di facciata, muri di recinzione, portali, porte, portoni, androni carrai, balconi, loggiati, abbaini, camini, affreschi, ecc...), anche quando il tipo d'intervento ammissibile sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

Tali elementi vengono indicati nella tavola 4A, e normati nelle tabelle e nella tavola 4C in modo particolare con l'inserimento dell'intervento (Res) posto tra parentesi quando il tipo di intervento sull'intero edificio sia diverso dal restauro.

Quando invece negli edifici assoggettati ad intervento di restauro è possibile consentire una modesta variazione della quota di copertura (per adeguamento delle altezze dei vani ai minimi di legge) o il tamponamento di vani coperti, tali interventi particolari vengono normati nelle tabelle e nella tavola 4C con l'inserimento rispettivamente delle indicazioni (RisA) e (RisB) poste tra parentesi.

Per quanto riguarda la redazione dei progetti di restauro relativi ad edifici di valore storico-artistico si richiamano le prescrizioni dell'art.52 del R.D. 23/10/1925 n°2537.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

E' ammessa la formazione di collegamenti verticali nel rispetto della tipologia originaria.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.).

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze strutturali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

e) FINITURE INTERNE

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

21.3.2 - Risanamento conservativo: R.C.

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso in atto degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile, oltre che con la normativa igienico-edilizia, anche con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono soggette a risanamento conservativo anche i fronti di valore ambientale indipendentemente dall'intervento sugli edifici.

Quando il risanamento conservativo riguarda edifici vincolati dal D. Lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" o definiti di interesse storico-artistico o ambientale dal Piano di Recupero, l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti; dovranno essere previste delle aree di pertinenza, adeguate sistemazioni del suolo, dell'arredo urbano, del verde; per quanto riguarda la redazione dei progetti si richiamano le prescrizioni dell'art. 52 del R.D. 23/10/1925 n°2537.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro conservativo negli immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.Lgs n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” o compresi negli elenchi di cui all'art. 9 L.U.R. e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze o degli organi regionali.

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati ai sensi del comma precedente ma individuati come aventi valore storico-artistico, sono subordinati al parere vincolante della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali e Ambientali (di cui all'art.91.bis L.U.R.).

Quando gli interventi comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

a) FINITURE ESTERNE

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammessa la formazione di nuovi vani solo se compatibili con il mantenimento dei caratteri tipologici. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto g), nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture.

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutare esigenze strutturali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

e) FINITURE INTERNE

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri

dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

21.4 - Ristrutturazione edilizia

Definizione

"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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" (L.U.R., art.13).

La ristrutturazione è rivolta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone tuttavia i caratteri dimensionali e salvaguardandone gli elementi di pregio.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e il permesso di costruire è riferito ad entrambi gli interventi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono conservare le caratteristiche ambientali del tessuto (nelle facciate, nelle aperture, negli elementi decorativi, negli andamenti dei tessuti, nei materiali) e sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti ai caratteri delle finiture esterne, materiali e colori nel Centro Storico.

In particolare gli elementi edilizi di valore storico, ambientale, documentario presenti negli edifici o aree di pertinenza ed individuati dal Piano di Recupero, sono soggetti a restauro conservativo pur nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio.

Tali elementi vengono indicati nella tavola 4A, e normati nelle tabelle e nella tavola 4C, in modo particolare con l'inserimento dell'intervento (Res) posto tra parentesi.

Attenzione progettuale deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti rispetto ai caratteri dell'edificio ed alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative (latrine esterne ai fabbricati su ballatoio o in cortile).

La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) o il rilascio del permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici individuati come aventi valore storico-artistico sono subordinati al parere vincolante della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali e Ambientali (di cui all'art.91.bis L.U.R.).

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia in rapporto alle trasformazioni operabili sui fabbricati sono distinti due tipi di interventi ammissibili:

- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B.

21.4.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A: RISA

Riguarda gli interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi.

E' consentito il recupero residenziale o per gli altri usi ammessi dei locali chiusi esistenti anche

di tipologia rurale quali stalle e ricoveri sempre nel rispetto della normativa igienico-edilizia. Allo scopo di adeguare le altezze interne ai minimi previsti dalle normative vigenti e quando i solai non abbiano elementi di pregio architettonico, è consentita la traslazione, sempreché non sia variato il numero dei piani dell'edificio e purchè non risultino modificate le caratteristiche delle facciate esterne; in conseguenza di tali interventi è consentita una modesta sopraelevazione della quota di gronda per un massimo di 40 cm. purchè non vengano superate le quote di gronda degli edifici adiacenti.

E' comunque consentito il mantenimento delle preesistenti altezze dei vani abitabili, purchè non inferiori a mt. 2,40.

Negli edifici residenziali è consentito il cambio di destinazione d'uso dei piani terra che possono essere destinati alle attività residenziali o non residenziali ammesse; per nuove destinazioni terziarie o commerciali inferiori ad 100 mq. di superficie totale non sussiste l'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio (da monetizzarsi).

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

a) FINITURE ESTERNE

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano in cattive condizioni statiche, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. E' consentita la modifica della sagoma dei tetti nel rispetto delle caratteristiche ambientali del tessuto, previa verifica del deflusso delle acque piovane verso i confinanti. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile; è consentita la realizzazione di soppalchi. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

e) FINITURE INTERNE

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

21.4.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B: RISB

Riguarda i fabbricati originariamente di impianto tipologico rurale con pertinenze edilizie costituite da spazi coperti a carattere permanente (quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri) di cui

è ammesso il recupero anche con la chiusura di detti spazi mantenendone gli elementi costruttivi e strutturali.

Oltre agli interventi previsti nella ristrutturazione edilizia di tipo A, sono consentiti, con il recupero dei fabbricati di cui al comma precedente, incrementi di superficie utile nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi ma nel rispetto della normativa igienico-edilizia, anche con parziali demolizioni-ricostruzioni dei fabbricati.

Gli edifici non residenziali possono continuare a svolgere la propria funzione quando sia verificata la compatibilità della loro destinazione d'uso attuale con il tessuto del vecchio centro.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, quando comportino la formazione di nuove unità immobiliari, devono inserirsi in un progetto unitario dell'intera cellula microurbana (o parte significativa e sufficiente della stessa) di cui fanno parte, prevedendo la sistemazione delle aree esterne, il reperimento degli standard per parcheggi privati, la rappresentazione di tutte le cellule edilizie con le destinazioni d'uso in atto e in progetto, la demolizione di bassi fabbricati quando prevista.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

a) FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

b) ELEMENTI STRUTTURALI

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili nell'utilizzo dell'ingombro volumetrico del fabbricato.

c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni con la chiusura degli spazi coperti a carattere permanente quali fienili, porticati, loggiati, ricoveri.

d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

e) FINITURE INTERNE

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

21.5 - Demolizione di bassi fabbricati e di tettoie non coerenti con il tessuto

Riguarda i bassi fabbricati e le tettoie non coerenti con il tessuto esistente del Centro Storico, privi di valore storico-ambientale e dei quali si rende opportuna la demolizione.

Le aree risultanti dalla demolizione saranno sistemate a verde privato o parcheggio.

E' prescritto l'uso di materiali tradizionali nel ripristino e nella sistemazione dell'area risultante dalle demolizioni per quanto riguarda pavimentazioni, marciapiedi, canali di scolo dell'acqua, recinzioni, affacci di edifici contermini, ecc...

Il progetto di demolizione dovrà evidenziare, in appositi elaborati tecnico-grafici almeno in scala 1:200, la sistemazione dell'area liberata, le adiacenze e gli affacci.

21.6 - Completamento ambientale

Riguarda interventi su aree individuate sulle tavole di Piano di Recupero finalizzati al ripristino o completamento dei caratteri di continuità ed omogeneità ambientali o al miglioramento abitativo di cellule microurbane ed edilizie.

Gli interventi di completamento ambientale sono sottoposti alle prescrizioni specifiche fissate nelle tabelle e nelle tavole del Piano di Recupero e, ove ammessi, si possono realizzare non su lotti o su aree libere ma su edifici (o loro porzioni) e manufatti esistenti, o su aree liberate con interventi di demolizione di edifici preesistenti.

Il rilascio del permesso di costruire relativo ad aree ed immobili sottoposti ad intervento C1, C2, C3, è subordinato al parere vincolante della Sezione provinciale di Torino della Commissione per la tutela dei Beni Culturali e Ambientali (di cui all'art. 91.bis L.U.R.).

Il completamento ambientale può assumere 4 forme:

- C1: edificazione di nuove opere su aree rese libere con interventi di demolizione di manufatti ed edifici preesistenti;
- C2: ricostruzione di edifici o parti di essi pericolanti o crollate;
- C3: ampliamento per adeguamenti funzionali o normativi di edifici esistenti ad uso pubblico o di interesse comune;
- C4: realizzazione di posti auto in tettoie o bassi fabbricati solo per adeguamenti agli standard.

Detti interventi devono inoltre tener conto delle prescrizioni particolari di seguito specificate per le diverse forme di completamento.

21.6.1 - C1

Il completamento ambientale di tipo C1 deve riguardare la superficie dell'area risultante da precedenti demolizioni nel rispetto delle prescrizioni.

Non dovranno essere superati i valori di cubatura e di altezza massima delle cellule edilizie preesistenti, la cui volumetria deve essere conteggiata con la virtuale applicazione dell'intervento di RisB (applicato alla preesistenza).

Qualora sul confine del lotto preesistano edifici o manufatti è consentito costruire in aderenza o in comunione:

- senza che ciò comporti obbligo di accordo con il vicino quando sugli edifici o manufatti a confine non preesistano delle servitù (di veduta, di passaggio, ecc...) ovvero non si ecceda la sagoma dei muri preesistenti;
- con l'obbligo di accordo con il vicino nel caso di preesistenti servitù, ovvero qualora la nuova edificazione ecceda la sagoma dei muri preesistenti.

Il progetto deve estendersi all'intera cellula microurbana interessata dall'intervento (salvo diversa articolazione indicata nelle tabelle) e il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che disciplini:

- a) l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree indicate sulla tavola per il soddisfacimento degli standard;
- b) l'attuazione delle opere di urbanizzazione;
- c) modalità e tempi di realizzazione degli interventi.

Nelle aree di completamento ambientale C1B, C1C e C1D sono ammesse infrastrutture interrato, anche in presenza di una ridotta soggiacenza della falda idrica superficiale, in deroga all'art. 20 – AREE “IDR”, alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico –idraulico, in cui dovranno essere valutati sia l'effettivo volume di acqua da emungere, in funzione delle dimensioni dell'opera e della durata dei cantieri, sia il dimensionamento del sistema di drenaggio, le quantità e le tipologie dei materiali da impiegare, le tecniche e le tempistiche di posa degli stessi;
- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico progetto relativo all'impermeabilizzazione definitiva della struttura in sotterraneo, in cui dovranno essere riportate tipologie e quantità dei materiali impiegati, tecniche e tempistiche di posa degli stessi.

Come dato generale, il progettista e l'impresa esecutrice dovranno tenere conto delle indicazioni riportate nello studio geologico-idrogeologico connesso alla realizzazione di interrati.

21.6.2 - C2

Il completamento ambientale di tipo C2 è definito dalle tabelle relative alle cellule microubane ed edilizie.

L'obiettivo dell'intervento, per edifici in condizione di forte degrado, è la restituzione di essi o loro parti, con particolare riferimento agli elementi di valore ambientale.

In presenza di edifici (o loro parti) pericolanti o parzialmente crollati, è consentito intraprendere o completare la demolizione e quindi ricostruire la quantità di volumetria crollata o preesistente, con i recuperi della volumetria calcolata con la virtuale applicazione dell'intervento di RisB. Tali recuperi dovranno essere realizzati con le modalità prescritte nelle tabelle (ad esempio con l'arretramento delle murature dai pilastri dei fienili).

Nella ricostruzione si segue il criterio del "dov'era, com'era", cioè ripetendo l'esatto perimetro planimetrico, l'identico spiccatto verticale e tutti gli altri aspetti morfologici e stilistici esterni (aperture, balconi, coperture, ecc...); sono tuttavia ammesse limitate variazioni alla distribuzione interna dei locali, alla loro altezza netta, se motivate da esigenze igienico-sanitarie.

Qualora in altri edifici non assoggettati all'intervento C2 si verificassero casi di crollo relativo a parti estese del manufatto (o di imminente pericolo di crollo), così da non poter essere recuperati con il tipo d'intervento prescritto nella scheda, si potrà ammettere (a seguito delle demolizioni) l'intervento C2 senza modifiche della quota di copertura ed alle seguenti condizioni: l'intervento deve essere preceduto da comunicazione scritta al Comune in cui si preannunci un pericolo di crollo oppure si dia atto di un crollo già avvenuto. In quest'ultimo caso è compito del Comune comunicare il crollo alle autorità di P.S. per accertare se nel crollo medesimo sia riscontrabile il dolo; in caso affermativo il Comune è tenuto a farne denuncia alla Magistratura ed a dichiarare le aree di risulta "aree non edificabili", senza che ciò comporti modifiche al P.R.G.C., fino a quando le aree non saranno definitivamente acquisite al demanio del Comune che potrà disporne come meglio crederà.

In presenza di crollo senza dolo, ovvero di edifici (o loro parti) o di manufatti riconosciuti pericolanti dal Comune, è consentito completare o intraprendere la demolizione e quindi ricostruire la quantità di volumetria crollata purchè venga prodotto Certificato Storico Catastale o documento equipollente che dimostri la quantità della volumetria preesistente.

Nella cellula microubana 9/4 sono ammesse infrastrutture interrato, anche in presenza di una ridotta soggiacenza della falda idrica superficiale, in deroga all'art. 20 – AREE “IDR”, alle seguenti condizioni:

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico studio idrogeologico –idraulico, in cui dovranno essere valutati sia l'effettivo volume di acqua da emungere, in funzione delle dimensioni dell'opera e della durata dei cantieri, sia il dimensionamento del sistema di drenaggio, le quantità e le tipologie dei materiali da impiegare, le tecniche e le tempistiche di posa degli stessi;

- gli interventi dovranno essere corredati da uno specifico progetto relativo all'impermeabilizzazione definitiva della struttura in sotterraneo, in cui dovranno essere riportate tipologie e quantità dei materiali impiegati, tecniche e tempistiche di posa degli stessi. Come dato generale, il progettista e l'impresa esecutrice dovranno tenere conto delle indicazioni riportate nello studio geologico-idrogeologico connesso alla realizzazione di interrati.

21.6.3 - C3

L'intervento C3 riguarda esclusivamente gli edifici per servizi pubblici o di uso pubblico o di interesse comune (Comune, scuole, edifici religiosi, culturali, assistenziali e sociali).

L'ampliamento potrà essere realizzato solo con modifiche planimetriche (nel rispetto delle norme edilizie) e non con sopraelevazioni dei fabbricati.

L'ampliamento è consentito "una tantum" nella misura del 10% della cubatura, con un minimo di 75 mc. ed un massimo di 200 mc. per esigenze di carattere igienico-sanitario o funzionale, anche ai fini dell'adeguamento alle normative vigenti per l'attività (VV.FF., A.S.L., superamento delle barriere architettoniche, leggi di settore etc.).

In presenza di completamento ambientale di tipo C3, l'ampliamento di edifici esistenti o di manufatti, richiede un sostanziale rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, cui l'intervento si riferisce, nel senso che le porzioni aggiunte devono rispondere al criterio di complementarietà ed evitare le dissonanze (le eccezioni devono essere adeguatamente motivate).

21.6.4 - C4

Realizzazione di posti auto in tettoie o bassi fabbricati solo per adeguamento agli standard richiesti dalle leggi vigenti con vincoli di destinazione a pertinenze residenziali della cellula microurbana o di asservimento alle altre destinazioni d'uso ammesse.

Il basso fabbricato dovrà avere altezza massima di 2,30 mt. al filo gronda, profondità massima di 5,50 mt., tetto a falde con manto di copertura in coppi e sporti e passafuori in legno (a seconda dei casi la falda potrà essere semplice o doppia). Per le altre caratteristiche (gronde, portoni, etc.) valgono le prescrizioni dell'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

21.7 - Ambito delle modificazioni ammissibili ai singoli tipi di intervento

Ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera f) della L.U.R., solo per motivate esigenze di idoneo recupero edilizio ed ambientale, con il sostanziale perseguimento degli obiettivi progettuali previsti nelle tabelle, è possibile modificare il tipo di intervento previsto dal Piano di Recupero ma solo nell'ambito dei seguenti interventi :

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Restauro Conservativo
- Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ristrutturazione edilizia di tipo B

Non possono essere modificati gli interventi sugli edifici che sono individuati come aventi valore storico-artistico.

Gli interventi di qualsiasi tipo che possono interessare la tutela di beni immobili prevista dal D. Lgs n. 42/2004 "Codice dei beni ambientali culturali e del paesaggio", sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza regionale periferica.

Le modificazioni dei tipi di intervento previsti dal Piano che siano imposte dalla competente Soprintendenza, sono ammissibili ai sensi dell'art. 17 comma 8 lettera f) della L.U.R., con la procedura indicata, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

Art. 22 DESTINAZIONI D'USO

22.1 – Definizioni

22.1.1 - Residenziale

Res : residenza di famiglie o comunità.

res : accessori o pertinenze alla residenza (box, depositi, autorimesse ecc...).

22.1.2 - Artigianale - Produttivo

ap : attività non nocive nè moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, da localizzare in particolare ai pianterreni degli edifici con superficie lorda per unità locale inferiore a 150 mq., anche se associate ad attività commerciali con esposizioni e immagazzinamento delle merci.

22.1.3 - Direzionale e Commerciale

dc1 : attività compatibili con l'ambiente urbano caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq. (esclusi ristoranti, bar, attività commerciali all'ingrosso, impianti di distribuzione del carburante al dettaglio e all'ingrosso) quali:

- servizi sociali, assistenziali e sanitari pubblici e privati;
- circoli, associazioni, partiti, sindacati;
- uffici professionali ed agenzie;
- negozi ed attività commerciali al dettaglio;
- attività di servizio alla persona;
- attività ricettive;
- gallerie d'arte private;
- esposizione di oggetti dell'arte e dell'artigianato.

dc2 : idem come dc1 con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 400 mq. (compresi ristoranti, bar);

dc3 : attività culturali (istruzione, ricerca, musei, biblioteche, gallerie oratori ecc...);

dc4 : attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti ecc...);

dc5 : attività per lo spettacolo ed il tempo libero quali: cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, mostre, associazionismo culturale e ricreativo, attrezzature sportive, impianti e servizi relativi;

dc6 : idem come dc5 ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati ed inoltre spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, pic-nic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale, etc.), compresi eventuali edifici per servizi attinenti alle attività quali: spogliatoi, servizi igienici, bar, ristoranti, sedi di circoli.

22.1.4 - Agrituristico

at : attività di indirizzo agri-turistico (con riferimento alla L.R. n. 49/89) di sperimentazione tecnico-agricola e di addestramento professionale.

22.2 - Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso in atto al momento dell'approvazione del presente Piano, possono essere confermate anche senza conformarsi a quelle previste purchè non siano nocive o moleste.

In caso di variazione delle attività in atto le nuove destinazioni d'uso devono essere conformi a quelle previste dal Piano di Recupero.

Quando le tabelle prevedano la sola destinazione d'uso residenziale (Res) sono comunque ammissibili, purchè compatibili con la residenza, le seguenti attività:

- uffici professionali ed agenzie;
- attività di servizio alla persona e botteghe artigiane;

- gallerie d'arte private;
- circoli ed associazioni culturali;
- negozi e attività commerciali al dettaglio, solo al piano terreno e prospicienti la pubblica via;
- bar e ristoranti (inferiori a 200 mq) solo al piano terreno, se con accesso congruo e dotati di adeguate aree a parcheggio.

ART. 23 PRESCRIZIONI DI CARATTERE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

23.1 - Murature e intonaci

Le murature esistenti mantenute con paramento di pietrame, misto o in muratura a vista potranno, a seconda dei casi, essere restaurate con stilatura e impermeabilizzazione dei giunti, oppure saltuariamente rinzaffate con intonaco rustico in modo da omogeneizzare l'aspetto delle murature.

Potrà inoltre essere consentita l'intonacatura a frattazzo delle murature ammalorate e/o composte da paramenti incongrui (parti in mattoni anche recenti e parti in pietrame con tessiture di varie epoche); sono comunque esclusi intonaci graffiati granulati o con altri effetti non tradizionali.

I colori saranno quelli chiari delle terre naturali e dovranno essere sottoposti al parere degli uffici comunali.

I muri ciechi degli edifici riconosciuti di valore ambientale, indicati nella tavola 4A dei beni ambientali e nelle relative tabelle, non potranno essere modificati con l'apertura di finestre o porte. Per consentire una limitata aerazione dei servizi igienici o di vani accessori è solo consentita la formazione di piccole aperture nella cortina muraria (di dimensioni massime 40x40 cm. se quadrata, oppure 30x50 cm. se rettangolare); in questo caso i serramenti saranno a filo interno della muratura; non è ammessa la formazione di davanzali esterni o di ante di chiusura esterne: le aperture dovranno essere protette solo da grate in ferro esterne non sporgenti dal filo della muratura.

23.2 - Serramenti esterni

Se non specificato diversamente nelle tabelle, i serramenti ed oscuramenti esterni saranno in legno a disegno semplice verniciato a biacca (coprente) o trattati con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti).

I serramenti da mantenere o da sostituire saranno conformi alle seguenti tipologie:

- 1) finestre: in legno a semplice disegno con traverse orizzontali, meglio se con profilo a gola di lupo; portefinestre con pannello inferiore opaco per il resto con disegno analogo alla finestra;
- 2) scuri esterni (l'ammissibilità e il tipo è specificato sulle tabelle):
 - gelosie in legno tinteggiate con le stesse modalità delle finestre e fissate con cerniere zancate nel muro (senza imbottitura in legno a riquadratura del vano finestra);
 - ante piene in legno a tavole larghe intelaiate e tinteggiate con le stesse modalità dei serramenti e finite con cerniere zancate nel muro;
- 3) portoncini d'ingresso: in legno a disegno semplice con telaio e specchiatura piena o con tavole larghe intelaiate (in conformità ad eventuali indicazioni di tabella);
- 4) portoni per rimesse veicoli (garage): in legno a tavole larghe riquadrate da telaio e tinteggiate con la modalità delle finestre;
- 5) portoni pedonali e carrai su via (o su recinzioni o su facciata):
 - i serramenti tradizionali esistenti in legno saranno restaurati o ricostruiti con analogo disegno;
 - i serramenti esistenti in ferro a disegno tradizionale saranno restaurati o sostituiti con analoghe modalità;

- 6) serramenti dei negozi (vetrine e porte): in legno quando siano situati in edifici di valore storico-artistico od ambientale, o comunque assoggettati ad interventi di restauro.
I serramenti di disegno non tradizionale o moderno, in caso di sostituzione, dovranno armonizzarsi con quelli tradizionali.

23.3 - Altri elementi di facciata

Balconi e scale esterne

I balconi in legno dovranno, anche in caso di sostituzione, essere mantenuti con struttura in legno (mensole, tavolato, ringhiera, piantoni) trattato con impregnante scurito.

I balconi in lastre e mensole in pietra dovranno esser mantenuti o sostituiti con analoghi elementi (evitando le coste segate a spigolo vivo) mentre le ringhiere in ferro, in caso di sostituzione, dovranno essere del tipo tradizionale in bacchette di ferro a sezione tonda o quadra con correnti superiori e inferiori in semplice piattina di ferro (esclusi gli scatolati).

Le scale esterne di collegamento con i balconi possono essere rimosse in caso di intervento di RisB; per quelle da mantenere (intervento di Res), il loro eventuale rifacimento dovrà essere eseguito con materiali, tecniche e disegno analoghi a quelli originari.

Zoccolature e marciapiedi

Le zoccolature degli edifici (di h. max 60 cm.) dovranno essere in intonaco di cemento e non sono ammessi rivestimenti in pezzame di pietra o lastre di piccolo formato; sono consentite, solo quando esplicitamente indicato sulle tabelle riferite alle cellule edilizie, zoccolature in pietra naturale a tutta altezza e lunghezza a correre sempre e comunque maggiore dell'altezza.

I marciapiedi perimetrali degli edifici, di larghezza massima 1,20 mt., dovranno essere o in battuto di cemento bocciardato oppure in lastre di pietra naturale a tutta larghezza.

Tende e serrande

Negli edifici riconosciuti di valore storico-artistico o ambientale e su fronti di valore ambientale, non sono ammesse tende esterne a sporgere nè serrande metalliche esterne (avvolgibili pieni o a maglie, oppure riducibili).

Per consentire una protezione esterna sono ammesse solo inferriate a disegno tradizionale eseguite in barre tonde di ferro (\varnothing minimo 14 mm.) non intelaiate e fissate alla muratura con zanche con apertura a 180°, oppure con scorrimento laterale a scomparsa nella muratura.

Potranno anche essere proposte ante in legno a tavole larghe ma solo rimovibili o a scorrimento.

Insegne

Le insegne devono essere sistemate nella luce delle aperture, non sporgere rispetto al filo degli stipiti e dell'architrave, avere un'altezza massima di cm. 50; quando sono poste sul paramento murario, devono avere una lunghezza non superiore alla luce dell'apertura, una sporgenza dal muro non superiore a cm. 2, un'altezza massima di cm. 50 e non possono essere luminose.

Elementi tecnologici

Gli elementi tecnologici (fili elettrici, condutture, contatori, scatole di derivazione, ecc...) non sono, di regola, ammessi in facciata (fatti salvi i casi particolari, da documentare, per i quali devono essere concordati con gli uffici tecnici posizione e caratteristiche specifiche); in particolare, per i vani contatori e per le scatole di derivazione, è richiesto l'incasso totale con sportelli a raso parete, rivestiti con lo stesso colore della facciata cui sono collocati.

Nel caso di formazione di più unità immobiliari nelle cellule microurbane, per l'installazione di apparecchi televisivi è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata per la ricezione delle trasmissioni.

23.4 - Coperture

I manti di copertura devono essere realizzati in coppi curvi alla piemontese; gli sporti saranno a ventaglio con passafuori e orditura in legno verniciato con impregnante scurito (sono escluse vernici trasparenti) e intradosso dei coppi a vista.

In presenza di cornicioni di coronamento sagomati, questi dovranno essere mantenuti.

Sulle falde di copertura non potranno essere realizzate nuove aperture, nè abbaini nè finestre piane tipo “velux”; è soltanto consentita la realizzazione di un passo d'uomo per la manutenzione della copertura, di dimensioni massime 60x60 cm. a filo della copertura e solo sulla falda non prospettante su via.

Le teste di camino dovranno essere mantenute o realizzate in mattoni a vista con cornici e coronamento in coppi o mattoni (escluse le lastre in pietra).

Le gronde e i pluviali (solo a sezione tonda e non quadra) saranno in lamiera zincata (anche verniciata) o in lamiera di rame.

Non sono ammessi scarichi liberi a livello del marciapiede o del piano stradale o comunque su suolo pubblico.

I manti di copertura in coppi dovranno sostituire, almeno per l'intera cellula edilizia, le coperture esistenti realizzate con tegole diverse (marsigliesi, portoghesi, olandesi, romane, in cls, etc.).

23.5 - Aree esterne

Progetto: sistemazione e smaltimento delle acque piovane

Per ogni intervento superiore alla manutenzione straordinaria sulle cellule edilizie, è obbligatorio il progetto della sistemazione esterna e delle recinzioni per l'intera cellula microurbana o il rilievo dello stato di fatto se non variato.

Nelle aree individuate nella tavola 4A come “aree di pertinenza” di edifici di interesse storico-artistico o ambientale deve essere particolarmente curata la progettazione unitaria degli elementi vegetali (essenze ad alto-medio fusto, cespugli, siepi, zone prative) con tipologie tradizionali (giardino all'italiana, parco, frutteto, filari alberati ecc...).

Nella sistemazione delle aree esterne si dovrà tener presente il problema dello smaltimento delle acque piovane.

Ogni progetto di sistemazione o rilievo degli edifici e delle aree esterne (quando le aree superino la superficie di 100 mq.) dovrà essere accompagnato da un elaborato specifico con il calcolo delle acque raccolte dalle zone pavimentate e con il progetto di idonei sistemi tecnici di smaltimento (ad esempio pozzi perdenti).

Recinzioni

Nelle aree esterne di pertinenza delle cellule microurbane dovranno essere osservate le prescrizioni che seguono.

- Anche in caso di frazionamento degli edifici, con formazione di più unità immobiliari, l'area esterna dovrà essere trattata in modo unitario nel rapporto con l'edificio, senza la realizzazione di recinzioni interne. Con un progetto di sistemazione unitario potranno essere ambientate zone funzionali anche con delimitazioni di siepi sempreverdi con interposta bassa recinzione in rete metallica e paletti di ferro (h max 100 cm.).
- A perimetro delle cellule microurbane quando non vi siano già recinzioni esistenti, il completamento può avvenire con nuove recinzioni a giorno in paletti metallici e rete o bacchette in ferro a disegno semplice con eventuale muretto di base in cemento di altezza max 30 cm., per una altezza totale di 2 mt. e con piantamento di siepi sempreverdi a filo interno della recinzione.

Pavimentazioni

Nelle pavimentazioni delle aree private esterne di pertinenza dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni.

- 1) I marciapiedi a perimetro dell'edificio avranno larghezza massima di 1,20 mt. e saranno in battuto di cemento bocciardato o in pietra di Luserna o beole con lastre della larghezza del

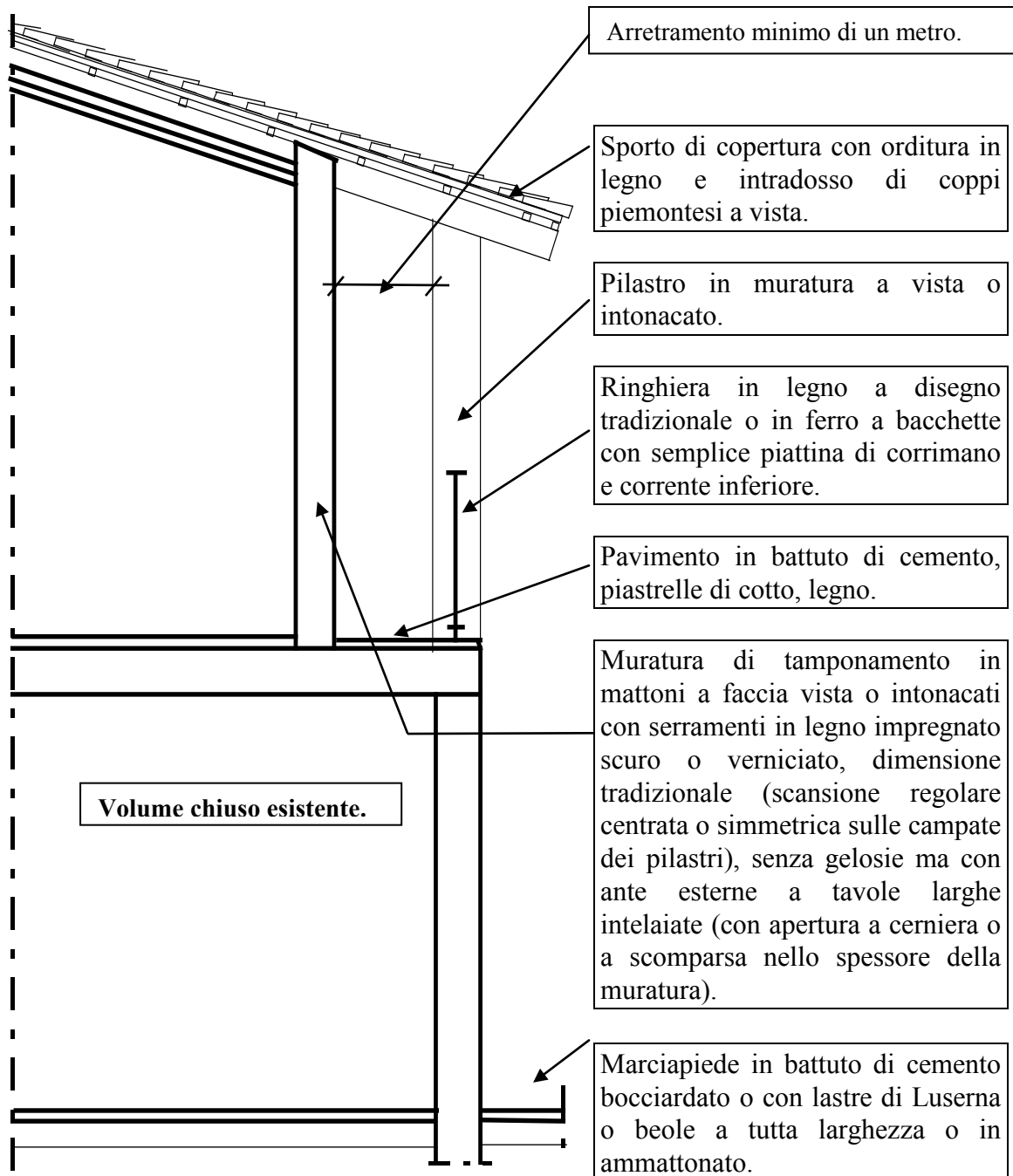
- marciapiede e superficie a spacco di cava regolarizzata.
- 2) Le zone e i percorsi pedonali e carrabili saranno in acciottolato con eventuali “ruere” in Luserna o beole (larghezza circa 40 cm. se a fascia doppia, e 60 cm. se a percorso singolo); sono anche consentite pavimentazioni in ammattonato di laterizio.
In sostituzione dei materiali di cui sopra può essere consentito (quando esplicitamente indicato nelle tabelle) l’uso di elementi autobloccanti in cls, solo se del tipo e colore a imitazione del mattone lavorato a costa o ad imitazione di cubetti o blocchetti in pietra miscelati con trame irregolari. Tutte le pavimentazioni devono essere posate solo su sottofondo di ghiaia compattata e letto di posa in sabbia in modo da essere percolanti, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo.
 - 3) Salvo diverse disposizioni contenute nelle tabelle, è vietato realizzare nelle aree libere rampe di discesa, cunicoli, locali per autorimesse private, ad eccezione delle intercapedini di risanamento.
 - 4) Altre zone e percorsi potranno essere pavimentati in ghiaia naturale di fiume.

23.6 - Recupero residenziale di stalle e fienili (RISB)

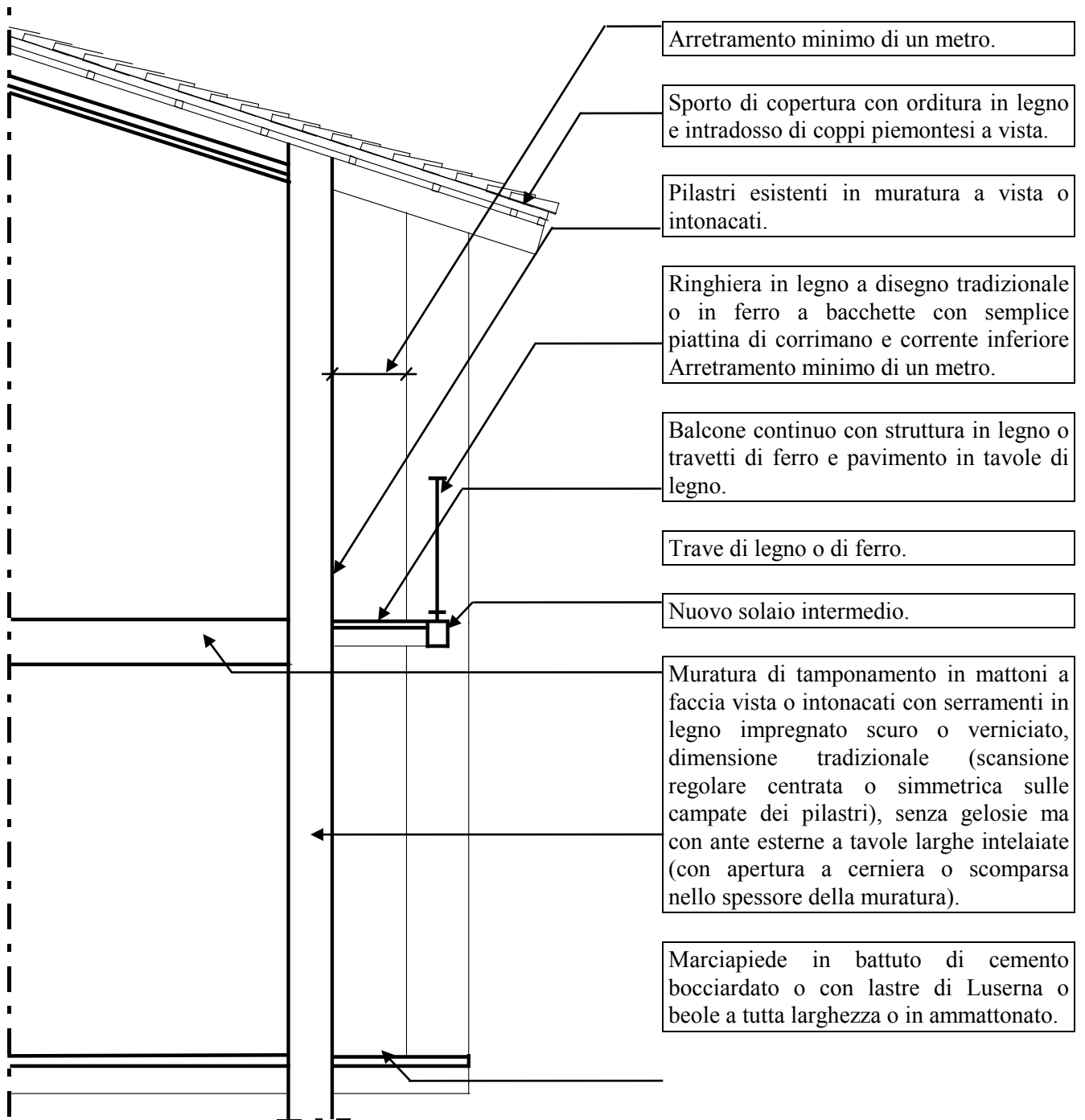
Con l’intervento di Ristrutturazione B è consentito il riuso residenziale, o per usi accessori alla residenza, dei fienili e delle tettoie porticate anche a doppia altezza.

Per conservare la memoria storica e ambientale della gerarchia tipologica delle originali unità produttive agricole, il recupero funzionale è sottoposto alle seguenti prescrizioni per le due varianti tipologiche ricorrenti:

23.6.1 - Cellula edilizia a due piani fuori terra con stalla-deposito al piano terra e fienile aperto al primo piano.



23.6.2 - Tettoia a doppia altezza



ART. 24 RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico nelle aree del Centro Storico.

L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.

L'Amministrazione redige progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, in particolare quando provvede a realizzare opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, secondo gli indirizzi seguenti:

- 1) qualificazione degli spazi pubblici: strade, piazze, marciapiedi e spazi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio;
- 2) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti;
- 3) valorizzazione, manutenzione e riambientazione di canali e rii;
- 4) promozione di piani del colore e dell'arredo urbano.

ART. 25 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A CORREDO DI OGNI PROGETTO (D.I.A. e permesso di costruire)

Ogni progetto di intervento, superiore alla manutenzione straordinaria, ad integrazione o a specificazione di quanto già richiesto dal Regolamento Edilizio, deve essere corredato da adeguata documentazione costituita da:

- Grafici, cartografie, descrizioni concernenti gli aspetti storici, culturali, ambientali.
- Rilievi planimetrici ed altimetrici in scale diverse, comprendenti:
 - corografie di insieme in scala non inferiore a 1: 750;
 - piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1 : 50 degli edifici, dei manufatti e delle loro immediate pertinenze;
 - sviluppi in scale maggiori non inferiori a 1:20 dei particolari architettonici e decorativi;
 - relazione illustrativa.
- Rilievo e progetto (in scala 1: 100 e con sviluppo di particolari) delle aree esterne, delle zone pavimentate, delle aree verdi con indicazione degli elementi vegetali, delle recinzioni; il progetto di rilievo deve essere esteso all'intera cellula microurbana.
- Elaborato tecnico, sulla base cartografica della tavola di sistemazione delle aree esterne, con il calcolo delle precipitazioni meteoriche, il convogliamento e smaltimento delle stesse.
- Chiara documentazione fotografica aggiornata degli esterni, dell'intorno ambientale, degli spazi interni.

Nell'insieme la documentazione richiesta è rivolta ad illustrare:

- i) le caratteristiche qualitative dei beni, i materiali e le tecnologie di cui sono composti; lo stato di conservazione dell'insieme e delle varie parti dei beni stessi;
- ii) motivare chiaramente le scelte progettuali proposte.

ART. 26 BENI CULTURALI-AMBIENTALI ESTERNI AL CENTRO STORICO

26.1 - Singoli edifici rurali di valore documentario

a) Cascina del Maggiore

Via Servino n° 42.

Catasto: fg. 6 part. 87 – 88 – 89 – 132.

Cascina a corte.

Datazione 1865.

La cascina venne costruita tra il 1861 il 1865 da Giovanni Aghemo, Maggiore del Regio Esercito che aveva partecipato alle guerre d'indipendenza.

Edificio principale a due piani fuori terra, in muratura mista di pietrame e mattoni con solai voltati a botte, a vela e in putrelle e voltini sia al piano terreno che al primo piano; balconi con modiglioni e lastre in pietra; copertura a due falde in coppi su capriate lignee.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3); per il recupero residenziale dei fienili e tettoie è utilizzabile l'intervento di RisB (art. 23.6).

Si applicano gli articoli 23 e 25 per quanto di pertinenza.

Destinazione d'uso: Res, res, at (art. 22).

b) Cascina Borgetto

Località Comba

Via Sangone 35

Catasto: fg. 1 part. 27 – 28 – 29

Cascina a corte databile nella prima metà dell'800, ristrutturata negli anni '70 e utilizzata come centro equestre con maneggio e pensione.

Primo corpo residenziale, con torretta, a due piani fuori terra, in muratura di mattoni intonacata; solai in travi di ferro e tavelle al piano terreno, con putrelle e voltine latero-cementizie sui vari solai al primo piano.

Secondo corpo residenziale con volte a vela al piano terreno e solai con putrelle e voltini al primo piano; balconi in parte con modiglioni e lastre in pietra e in parte con soletta in c.a..

Copertura a due falde in coppi.

Bassi fabbricati, fienili, tettoie, stalle per cavalli.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3) con elementi di RisA e RisB per il recupero e riuso di volumi accessori necessari per l'uso equestre in atto con caratteri di inserimento ambientale assimilabile all'art. 23 (materiali: legno, muratura di mattoni a vista, coperture in coppi, un solo piano fuori terra); documentazione di progetto come in art. 25.

Destinazione d'uso: (art. 22) Res, res, dc1, at, attività equestre.

c) Cascina Chiadò (detta anche Palazzina)

Via Piossasco-Rivalta

Catasto: fg. 11 part. 34

Cascina a corte della prima metà dell'800.

Casa padronale a tre piani fuori terra e corpo rurale (civile e rustici) a due piani fuori terra con tettoie a tutt'altezza.

Edifici rurali con solai voltati al piano terra e putrelle e voltini al primo piano.

Coperture a due falde in coppi con capriate in legno.

Il complesso è costituito da una casa padronale, recintata (utilizzata come seconda casa) e da un vero e proprio nucleo rurale ancora in attività.

L'accesso è costituito da un bel viale di platani.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3); per il recupero residenziale dei fienili e tettoie è utilizzabile l'intervento di RisB (art. 23.6).

Solo per l'uso agricolo in atto sono consentiti manufatti rurali accessori con caratteri di inserimento ambientale assimilabile all'art. 23 (materiali: legno, muratura di mattoni a vista, coperture in coppi, un solo piano fuori terra); documentazione di progetto come in art. 25.

Destinazione d'uso: Res, res, at, attività agricole (art. 22).

d) Cascina Pichetto

Via Volvera, 19 – 21

Catasto: fg. 1 part. 201 – 116

Cascina lineare databile a partire dal secolo XVII° con successivi ampliamenti, riplasmazioni e ristrutturazioni con facies complessiva d'inizio '900.

Edificio a due piani fuori terra in muratura mista di pietrame e laterizi intonacata; volta a botte (datata 1909) al piano terreno e altri solai in c.a.; al primo piano solai in putrelle e voltine, coperture a due falde con manto in coppi su struttura lignea con capriate in vista visibili sopra il fienile.

Attualmente non è utilizzata.

Tipi di intervento: restauro e risanamento conservativo (art. 21.3) per gli elementi originari, RisA e RisB per il recupero residenziale anche della parte a fienile.

Caratteri architettonici ed ambientali di cui all'art. 23; documentazione di progetto come da art. 25.

Destinazione d'uso: Res, res dc1, at(art. 22).

26.2 - Cappelle di valore ambientale-documentario

a) Cappella dell'Assunta (Cappella di Santa Maria Assunta della Rivarossa)

Strada della Madonna

Chiesetta ad una navata con due porticati laterali aperti.

Già presente in una cartografia del 1802 e poi più segnatamente nella mappa Rabbini (1858).

Nei successivi restauri sopra il frontone principale nel 1941 fu dipinto un riquadro di affresco raffigurante l'Assunzione del pittore Antonio Rolando.

Edificio in muratura di mattoni intonacata; tetto a capanna con falde sulla navata principale poi ribassata sul portico aperto laterale, pronao su pilastri; manto in coppi su capriate lignee e puntoni sui portici laterali.

Tipi di intervento: restauro conservativo statico ed architettonico (art. 21.3).

Destinazione d'uso: religiosa.

b) Cappella Tonda (Cappella di Sant'Antonio ai Tonda)

v. Piovasasco-Rivalta angolo v. Volvera

Catasto: fg.11 part. D

Piccola cappella a navata unica con aperture solo sul fronte e completamente cieca sugli altri lati, con semplice cella campanaria; oggi costituisce un'isola spartitraffico su un incrocio.

Edificata a fine '800 è con struttura in muratura intonacata, tetto a falde con manto in tegole marsigliesi, fronte principale con lesene in mattoni e riquadratura delle aperture (due finestre, porta d'ingresso, rosone tondo) in mattoni.

Tipo d'intervento: restauro conservativo statico ed architettonico (art. 21.3).

Destinazione d'uso: religiosa.

26.3 - Piloni votivi di interesse documentario

Elemento di interesse documentario costituisce la diffusione di piloni votivi edificati nella prima metà del '900 come testimonianza di devozione e realizzati da famiglie e privati alla confluenza di strade frequentate, nelle zone agricole ai limiti dell'edificato.

Pilone 1: via Pinerolo-Susa all'incrocio con strada della Fornace, a tre fornici dedicato al Sacro Cuore.

Pilone 2: all'incrocio tra via Roma, via Torino e via Pinerolo-Susa. Costruito negli anni '20 appartiene ad una famiglia privata ed è dedicato alla Madonna.

Pilone 3: all'incrocio tra via Piovascico e via Chiapussale, dedicato alla Madonna.

Pilone 4: all'incrocio tra via Sangone e via Moncenisio, è dedicato a S. Rocco (con pitture parietali).

Pilone 5: all'incrocio di via Rivoli e via Servino, dedicato a S. Martino, patrono di Bruino (cui è dedicata anche la chiesa parrocchiale).

Tipi di intervento: Restauro con fascia di rispetto minima di 10 metri senza edificazioni di qualsiasi manufatto.

TITOLO V • NORME PER L'AREA INDUSTRIALE

ART. 27 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

27.1 - Produttivo Industriale – Aree ZI- ZIC- ZICC- ZRU-

Per i nuovi futuri insediamenti produttivi nelle aree libere individuate sulle tavole di Piano, le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- impianti industriali e manifatturieri, con esclusione di quelli ritenuti dalla Civica Amministrazione dannosi o molesti (P1) (da verificarsi ad ogni cambio di attività, previa obbligatoria comunicazione all'Amministrazione Comunale);
- magazzini e locali per lo stoccaggio, silos ed assimilati (P2);
- attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento materiali e commercializzazione dei materiali di recupero (P3);
- commercializzazione all'ingrosso (C1);
- amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.) (T1);
- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia (RI) (per le abitazioni dovrà essere stipulato atto notarile di pertinenzialità al fabbricato industriale);
- locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricreative, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto (P4);
- attività rivolte al servizio delle persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti, agenzie di pompe funebri e strutture per il commiato, ecc.) (P5);
- spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero automezzi (P6);

Negli edifici prospicienti le vie Marconi, Volvera, Magellano, Cruto e Volta, appartenenti alle aree ZI, ZIC e ZRU, si ammettono in aggiunta alle precedenti anche le seguenti destinazioni:

- commercializzazione al dettaglio (C2):
 - esercizi di vicinato (fino a 150 mq)
 - pubblici esercizi

27.2 - Produttivo Artigianale – Aree ZA -

- impianti industriali e manifatturieri, con esclusione di quelli ritenuti dalla Civica Amministrazione dannosi o molesti (P1) (da verificarsi ad ogni cambio di attività);
- magazzini e locali per lo stoccaggio, silos ed assimilati (P2);
- attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento materiali e commercializzazione dei materiali di recupero (P3);
- commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti (C1);
- amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.) (T1);
- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia (RI) (per le abitazioni dovrà essere stipulato atto notarile di pertinenzialità al fabbricato artigianale);
- locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricreative, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto (P4);
- attività rivolte al servizio delle persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti, agenzie di pompe funebri e strutture per il commiato, ecc.) (P5);

- spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero automezzi (P6);

Negli edifici prospicienti le vie Marconi e Magellano si ammettono in aggiunta alle precedenti anche le seguenti destinazioni:

- commercializzazione al dettaglio (C2):
 - esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
 - pubblici esercizi.

27.3 - Terziario – Aree ZT -

- impianti per la distribuzione di carburanti (T2);
- impianti per attività commerciali, espositive terziarie interdipendenti con le attività produttive insediate (T3);
- impianti ed ambienti assimilabili e/o integranti con quelli in precedenza elencati.
- verde ed attrezzature sportive (T4) ;
- attività rivolte al servizio delle persona (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti, agenzie di pompe funebri e strutture per il commiato, ecc.) (P5)
- amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.) (T1);
- abitazione del proprietario e/o del personale di custodia (RI);
- attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi, studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, strutture terziarie in genere fino a 300mq di superficie, ecc.) (T5).

Solo nell'area urbanistica ZT1 si ammettono in aggiunta alle precedenti anche le seguenti destinazioni:

- commercializzazione al dettaglio (C2):
 - esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
 - pubblici esercizi;

27.4 - Servizio Pubblico (art. 21 L.U.R.) – Aree S -

- parcheggi Sp;
- aree verdi Sv;
- attrezzature sportive all'aperto Ss;
- area ecologica;
- servizi afferenti le attività produttive.

Art. 28 TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Ai fini della disciplina dei tipi di intervento ed in base a quanto previsto al comma 3 dell'art. 13 della L.U.R., si precisa che il Piano si attua attraverso interventi urbanistici riferiti alle varie aree di intervento, così come articolate nelle tavole di piano.

28.1 - Aree Industriali

28.1.1 - Aree già urbanizzate

Nelle aree già urbanizzate, rappresentanti il 95% dell'area industriale, i principali tipi di intervento riguardano le operazioni di:

- 28.1.1.1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria "Mo, Ms": attuabile con permesso di costruire.
- 28.1.1.2 - Restauro e risanamento conservativo "Rc": attuabile con strumento diretto.
- 28.1.1.3 - Ristrutturazione edilizia "Re": attuabile con permesso di costruire.
- 28.1.1.4 - Ristrutturazione urbanistica "Rsu": la ristrutturazione urbanistica, in quanto rivolta alla trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio, si applica a quelle parti caratterizzate da elevato stato di obsolescenza fisica e/o funzionale, distinte nelle planimetrie di Piano con la sigla ZRU. Per l'attuazione di tale intervento è richiesta la predisposizione di strumento urbanistico esecutivo.
- 28.1.1.5 - Demolizione e ricostruzione "Dr", con la conservazione della superficie acquisita (ad esclusione delle superfici condonate) se superiore a quella realizzabile con le presenti norme: attuabile con permesso di costruire.
- 28.1.1.6 - Ampliamento "Am", è consentito fino al raggiungimento degli standard urbanistici. Per i lotti con capacità edificatoria esaurita è concesso, una-tantum, un ampliamento del 5% dell'area coperta esistente, con un massimo di 100,00 mq, anche se eccedente il rapporto di copertura stabilito.
- 28.1.1.7 - Nuovo impianto "Ni", riferito a lotti singoli di completamento di aree già urbanizzate: attuabile con permesso di costruire.

28.1.2 - Aree non urbanizzate

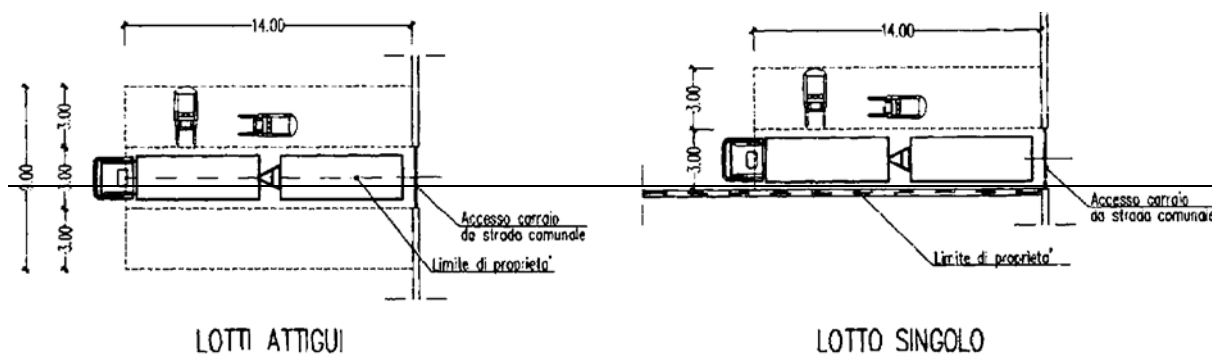
Nelle aree non urbanizzate destinate all'edificazione, individuate nelle tavole di progetto con le sigle ZI1, ZI2 e ZI3, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

28.1.2.1 - Nuovo impianto "Ni": interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate nel rispetto degli indici urbanistici di cui all'art. 29 delle presenti norme. Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso alle zone individuate nelle planimetrie. E' possibile suddividere l'intervento di ogni zona in due porzioni funzionali, di cui la prima deve riguardare almeno il 50% della superficie territoriale e deve comunque garantire la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare funzionalmente l'intervento con le infrastrutture della zona industriale, come definito nella scheda di zona.

L'intervento sui singoli lotti individuati dallo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) saranno soggetti a permesso di costruire.

28.1.3 - Carico e scarico merci

Gli interventi di cui agli artt. 28.1.1.6/7 e 28.1.2.1, sono subordinati alla dimostrazione della possibilità di carico e scarico merci all'interno del lotto, singolarmente o per lotti attigui, secondo gli schemi di minima, allegati.



28.2 - Aree Artigianali

In tali aree è ammesso il seguente tipo di intervento:

28.2.1 - Nuovo impianto "Ni": la realizzazione è stata prevista mediante la formazione di 3 zone denominate ZA1, ZA2 e ZA3. Tali zone sono soggette a strumento urbanistico esecutivo esteso alle zone individuate nelle planimetrie. E' possibile suddividere l'intervento di ogni zona in due porzioni funzionali, di cui la prima deve riguardare almeno il 50% dell'area calcolata sulla superficie territoriale e deve comunque garantire la realizzazione di quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare funzionalmente l'intervento con le infrastrutture della zona industriale, come definito nella scheda di zona. Gli interventi sui singoli lotti individuati dallo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) saranno soggetti a permesso di costruire.

ART. 29 PARAMETRI URBANISTICI

29.1 - Rapporto di copertura "Rc":

viene determinato come rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto ed è fissato in $Sc/Sf = \frac{1}{2}$

29.2 - Altezza massima degli edifici "H":

l'altezza massima degli edifici, misurata dalla quota di riferimento 0,00, posta sul marciapiede antistante il fabbricato, alto per convenzione 20,00 cm sopra la quota strada, all'intradosso del solaio di copertura o all'intradosso inferiore delle travi di copertura è fissata in mt. 10,00.

E' consentita un'altezza massima di mt. 20 per i magazzini automatizzati che hanno le seguenti caratteristiche:

asservimento esclusivo all'azienda produttiva insediata nella zona industriale di Bruino, mediante apposito atto notarile;

dovranno essere utilizzati esclusivamente per lo stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotto finiti correlati alla produzione dell'azienda come sopra definita;

a maggior precisazione di quanto summenzionato non potranno ospitare attività produttive;

nel caso di cessazione dell'attività produttiva dell'azienda nel territorio del comune di Bruino, ovvero di modifica delle esigenze di immagazzinamento, il magazzino dovrà essere smontato nella sua totalità;

dovranno essere progettati in maniera da ridurre l'impatto visivo, anche con l'impiego di materiali e/o colori del manufatto.

29.3 - Distanze dai confini "Dc":

mt. 5,00

29.4 - Distanze da strade "Ds":

- Strade di larghezza inferiore a 7,0 mt. mt. 5,00

- Strade di larghezza compresa tra 7,0 mt. e 15,0 mt. mt. 7,50

- Strade di larghezza superiore a 15,0 mt. mt. 10,00

- Per le strade a servizio dei piani esecutivi convenzionati saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purché la distanza tra i fabbricati confrontanti non sia inferiore a mt. 25,00.

- Per le strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o a gruppi di edifici saranno ammessi arretramenti anche inferiori a quelli precedentemente specificati purché la distanza tra i fabbricati confrontanti non sia inferiore a mt. 18,00. Si definiscono strade a fondo cieco quelle terminanti con piazzola di ampiezza tale che al suo interno, al netto dei marciapiedi, sia inscrittibile un cerchio di diametro minimo di 15,00 mt. e che non abbiano altra possibilità di sbocco con la viabilità prevista dal piano.

29.5 - Confrontanza tra edifici "Ce":

per i nuovi edifici a destinazione produttiva da realizzarsi nelle zone di intervento si prevede una confrontanza minima pari all'altezza massima del fabbricato più alto ($C_e = 1 \times H$), con una distanza minima di mt. 10,00. Dal calcolo della confrontanza come sopra definito sono esclusi i fabbricati inseriti nella zona ZICC e quei manufatti che, per esigenze di funzionamento, necessitano di altezze notevoli, come ad esempio le ciminiere, i silos, le antenne, le torri di caduta, i carroponte, i magazzini automatizzati e quanto altro assimilabile agli esempi forniti.

29.6 - Aree a verde interno "Av":

le aree libere all'interno dell'unità di intervento (lotto singolo) a destinazione produttiva ed artigianale dovranno essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto per una quota pari al 15% della superficie fondiaria, con un albero di alto fusto ogni 100 mq. di area verde.

29.7 - Parcheggi interni "Pi":

all'interno di ogni unità di intervento con destinazione produttiva devono essere reperite aree con destinazione a parcheggi in ragione di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Per il calcolo del volume dei capannoni e degli edifici ad un solo piano fuori terra destinati ad attività produttive, e per i fini di cui al presente paragrafo, si assumerà un'altezza convenzionale di mt. 6,00, ove l'altezza effettiva superi tale limite.

I parametri di cui sopra sono validi sia per la zona industriale che per la zona artigianale.

ART. 30 CLASSIFICAZIONE ZONE DI INTERVENTO

Le zone di intervento si suddividono in:

- zona con edificazione consolidata: si riferisce alle aree già urbanizzate e con capacità insediativa pressoché totalmente esaurita, indicata nelle tavole con la sigla ZIC;
- zona di completamento infrastrutturale: si riferisce alle aree di ampliamento non urbanizzate, individuate in planimetria con le lettere ZI1, ZI2, ZI3;
- zona di ristrutturazione urbanistica: si riferisce all'area con edificazione fatiscente e totalmente inutilizzata, indicata nelle tavole di Piano con la sigla ZRU;
- zona artigianale: si riferisce alle aree non urbanizzate destinate all'insediamento di attività artigianali, in cui l'edificazione è stata prevista con strumenti esecutivi indicati nelle tavole di piano con le sigle ZA1, ZA2, ZA3;
- zona a destinazione prevalentemente terziaria: si riferisce alle aree individuate nelle tavole di piano con le sigle ZT1 e ZT2 in cui l'edificazione è stata prevista con strumenti esecutivi indicati nelle tavole di piano e le destinazioni ammesse sono quelle specificato all'art. 27.3;
- zona a servizi: tali zone individuate nelle tavole di piano con le sigle S1A, S1B, S1C, S2, S3, S4, S5, S6A, S6B, S7, S8, S9, S10, S11, S12 e S13 sono destinate al rispetto degli standard urbanistici previsti dalla L.U.R..

ART. 31 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi relativi alle zone con edificazione consolidata (ZIC e ZICC) possono essere realizzati con permesso di costruire nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 29 delle presenti norme. In tale zona è previsto l'ampliamento una-tantum del 5% dell'area coperta esistente, con un massimo di 100,00 mq, anche in deroga ai parametri di cui sopra.

Gli interventi nelle zone ZI1, ZI2, ZI3, ZA1, ZA2, ZA3, ZRU ed ZT sono subordinati all'approvazione di piani di ristrutturazione o piani esecutivi convenzionati, secondo quanto indicato nelle tabelle allegate.

E' consentito, al fine di soddisfare con la massima flessibilità le esigenze dei futuri utilizzatori, procedere ad accorpamenti o frazionamenti rispetto a quelle che sono le previsioni del Piano, purché il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa P.E.C.L.I. interessi almeno il 50% dell'area calcolata sulla superficie coperta realizzabile e purché lo strumento urbanistico esecutivo rispetti tutto quanto previsto dalle presenti norme. In particolare l'eventuale frazionamento dovrà assicurare la realizzazione della viabilità pubblica, garantendo sempre l'accesso ai lotti retrostanti.

Sono ammesse abitazioni solo per il proprietario dell'opificio o per il custode, o per addetto alla sorveglianza, o per un dipendente (RI), a patto siano integrate all'interno della superficie dell'edificio principale e siano di superficie coperta uguale o inferiore a 120 mq. (la superficie coperta è da intendersi all'interno dei parametri di edificabilità).

Art. 32 AREE DI RISPETTO

32.1 - Fascia di rispetto dei pozzi di captazione

Si richiamano, in quanto applicabili, le norme di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e all'art. 6 del D.P.G.R. n. 15/R del 11 dicembre 2006:

- Zona di tutela assoluta: adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, l'estensione della zona è di 10 mt. di raggio;
- Zona di rispetto (di norma è distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata): in assenza degli studi e dei criteri di cui all'Allegato A del D.P.G.R. summenzionato ha un'estensione di 200 mt. di raggio rispetto al punto di captazione. Nella zona di rispetto 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 del D.P.G.R. summenzionato;
 - 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 provenienti da piazzali o strade;
 - f) le aree cimiteriali;
 - g) l'apertura di cave;
 - h) l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, del D.P.G.R. succitato, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometrici ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela 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 affluenti, 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.

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;
- d) la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica;
- e) la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agricola e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- f) la realizzazione di infrastrutture di servizio che possono interferire con il corpo idrico captato.

All'interno della zona di rispetto allargata sono consentite le seguenti realizzazioni:

1. fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui al comma 1 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;
2. nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento;
3. nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione.

Per gli aspetti di dettaglio si rimanda alle norme richiamate sopra.

32.2 - Altre fasce di rispetto

Per tutte le fasce di rispetto, oltre a quella dei pozzi di captazione (art. 32.1), anche se non indicate nel presente piano, ma previste da prescrizioni di legge, varranno i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 13 della L.U.R..

Per gli edifici esistenti all'interno delle predette fasce sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

ART. 33 CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA'

Le strade pubbliche in previsione avranno le caratteristiche dimensionali e qualitative come schematizzate nell'allegato 6 e come sotto descritte:

- strade di sezione pari a 15 mt (tipo 1a): strade con due corsie di mt. 3,50, 2 zone a parcheggio in linea di mt 2,50 cadauno e 2 marciapiedi di mt 1,50 cadauno (sopraelevati dal piano stradale di cm 15);
- strade di sezione pari a 15 mt con filare alberato singolo individuato in cartografia (tipo 1b): 1 marciapiede da 1,5 mt (sopraelevato dal piano stradale di cm 15), 1 fascia alberata di 2,5 mt (pantumata con alberi di 3° grandezza), strade con due corsie di mt. 3,50, 1 zona a parcheggio in linea di mt 2,50, e 1 marciapiede di mt 1,50 (sopraelevato dal piano stradale di cm 15);
- strade di sezione pari a 23 mt (tipo 2): 1 pista ciclopedonale di 3 mt (sopraelevati dal piano stradale di cm 15), 1 fascia alberata di 3 mt (pantumata con alberi di 2° grandezza), 1 zona a parcheggio in linea di 2,5 mt, 2 corsie di mt 4,00 cadauna, 1 zona a parcheggio a pettine di mt 5,00 intervallata ogni 3 posti auto (pari a 7,5 mt lineari) un'area pari ad un posto auto (2,5 per 5 mt) in piena terra occupata da un albero di 2° grandezza, 1 marciapiede di mt 1,50 cadauno (sopraelevati dal piano stradale di cm 15);
- strade di sezione pari a 20 mt (tipo 3): come tipo 2, ma senza la zona a parcheggio in linea pari a 2,5 mt e con la fascia alberata di 2,5 mt (pantumata con alberi di 2° grandezza);
- strade di sezione pari a 18 mt (tipo 4): come tipo 2, ma senza la zona a parcheggio a pettine pari a 5 mt;

- strade di sezione pari a 17 mt (tipo 5): come tipo 2, ma senza la zona a parcheggio a pettine pari a 5 mt e con la fascia alberata di 2 mt (piantumata con alberi di 2° grandezza);

Nella progettazione delle strade, in particolare per quanto riguarda la realizzazione dei marciapiedi, degli accessi ai lotti, degli attraversamenti pedonali, dovranno essere rispettate tutte le normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche in vigore all'atto della presentazione dei progetti esecutivi.

ART. 34 NORME DI AREA

Le norme specifiche di area sono contenute nelle SCHEDE NORMATIVE allegate alle presenti N.d.A.

TITOLO VI • NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 35 DEROGHE

Gli edifici ed impianti di modesta entità connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, possono essere realizzati, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del presente Piano, in tutte le parti del territorio, con esclusione delle aree di categoria “A” e nel rispetto dei vincoli di cui agli artt. 17-18 delle presenti norme.

Nelle aree di categoria “A” ed in tutti gli altri casi, gli edifici di pubblico interesse (C.M. 28/10/1967 n. 3210 par.12) potranno essere realizzati in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli elaborati del presente Piano, esclusivamente mediante DEROGA nelle forme e secondo le procedure previste dall’art. 16 della Legge 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera, nelle forme di cui all’art. 3 della Legge 1/6/1971 n. 291, previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.U.R.) per l’organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbono essere collegate, per ragioni funzionali, ambientali e di semplice regolarità planimetrica, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell’art. 22 della Legge 1150/42 e dell’art. 8 della Legge 765/67.

Sono fatte salve le prescrizioni dei Piani Esecutivi già approvati alla data di adozione della presente Variante al P.R.G.C..

ART. 36 RIFERIMENTI AD ALTRE STRUMENTAZIONI URBANISTICHE

Per tutti gli interventi sul territorio comunale valgono le prescrizioni di carattere urbanistico, edilizio e di salvaguardia (per le aree su cui essi ricadono) dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) Torrente Sangone (adottato dall’Autorità di Bacino del Fiume Po, con Del. n. 1 del 11/5/99).
- Piano d’Area del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po nel tratto torinese -Area stralcio del Torrente Sangone- (adottato dal Consiglio Direttivo dell’Ente Parco Fluviale del Po Torinese, con Del. n. 47/98 e approvato dal Consiglio Regionale il 30/05/2002).
- Circolare P.G.R. 8/5/96 n° 7/LAP, in base alla quale è adeguata la presente Variante attraverso l’allegato tecnico “Indagine Geologica”.

Gli interventi edilizi dovranno seguire le prescrizioni riportate nella legenda (“Classi di idoneità all’utilizzazione urbanistica”) della Tavola 7 (“Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”), della suddetta “Indagine Geologica”.

ART. 37 SOTTOTETTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I sottotetti degli edifici esistenti alla data del 31/12/2010 sono disciplinati in conformità alla L.R. n. 21 del 6/8/98, come modificata dalla L.R. n.1 del 02/03/2011.

ART. 38 VERANDE FISSE E STAGIONALI

Le verande “fisse” (che modificano la sagoma edilizia dell’edificio e che non presentano caratteristiche di precarietà o totale mobilità) sono conteggiate ai fini della cubatura.

Le verande “stagionali” (che devono avere caratteristiche di totale mobilità) non sono conteggiate ai fini della cubatura e sono soggette ad autorizzazione edilizia, rinnovabile per le

installazioni successive alla prima. Sono ammesse ai fini del risparmio energetico dell'edificio e possono essere installate per un periodo compreso tra il 21 settembre e il 21 marzo dell'anno successivo. La superficie delle verande stagionali non deve essere superiore a 9 mq.
















Le verande stagionali possono essere utilizzate a chiusura di vani scala esterni; in questo caso la superficie della veranda sarà determinata in base alle dimensioni di minimo ingombro della scala esistente.

ART. 39 AREE PER LA RACCOLTA RIFIUTI

All'atto del rilascio del permesso di costruire dovranno essere individuate le aree per il collocamento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti, con dimensioni e caratteristiche normate dall'Ufficio Tecnico.

TABELLA RIEPILOGATIVA

TABELLA RIEPILOGATIVA

SIMBOLI	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	INDICI DI CUBATURA (mc/mq)	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI mt	N° PIANI	RAPPORTO DI COPERTURA	DISTANZE DA CONFINI mt	DISTANZE DA STRADE ⁽¹⁾ mt	MODALITA' DI ATTUAZIONE	NOTE
	A	modalità di intervento e prescrizioni al Titolo IV delle presenti N.d.A e nel Piano di Recupero del Centro Storico (Del.CC n°15 del 26/1/98)					C.S.	P.E.C.	
	B	0,80	7,50	2	1/3	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S. P.E.C.	prescrizioni particolari al paragrafo 14.2 delle presenti N.d.A.
	C-C*	0,8	7,50	2	1/3	5,00	10,00	C.S. P.E.C.	prescrizioni particolare al paragrafo 14.3 delle presenti N.d.A. e tabella specificativa all'allegato 2
		1,00 1,70	10,00	3					
	M	0,80	7,50 abit.	2	1/3	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S.	prescrizioni particolari al paragrafo 14.6 delle presenti N.d.A.
			6,00 cap.	1	1/2				
	CO	–	8,00	–	1/3	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S. P.E.C.	prescrizioni particolari al paragrafo 14.11 delle presenti N.d.A.
	TR	0,5	11,00	3	2/3	5,00	7,50 10,00	P.E.C.	prescrizioni particolari al paragrafo 14.9 delle presenti N.d.A.
	AS	prescrizioni particolari al paragrafo 14.10 delle presenti N.d.A.					C.S.		
	F1	prescrizioni particolari al paragrafo 14.8 delle presenti N.d.A.					P.E.C.		
	F2	–	10,00	3	1/4	10,00	10,00	P.E.C.	prescrizioni particolari al paragrafo 14.8 delle presenti N.d.A.
	E	–	7,50	2	1/10	10,00	10,00	C.S.	prescrizioni particolari al paragrafo 14.7 delle presenti N.d.A.
	ZA	–	6,50 10,00	–	1/2	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S. P.E.C.	prescrizioni particolari ai paragrafi 14.4 e 14.5 delle presenti N.d.A.
	ZI-ZIC-ZICC-ZRU	–	10,00	–	1/2	5,00	5,00 7,50 10,00	C.S. P.E.C.	
	ZT	–	7,50	–	1/3				

⁽¹⁾ prescrizioni all'art. 17 delle N. d. A. (in particolare le distanze da strade provinciali e statali sono quelle previste dal D.M. n° 1404 del 1/4/68)

ALLEGATO

**TABELLE DELLE AREE A SERVIZI PER LA
RESIDENZA E PER LE AREE INDUSTRIALI**

AREE PER SERVIZI PUBBLICI a servizio della residenza: TOTALE

Superficie territoriale	ha	559
Popolazione residente al 31/12/2012	ab	8.594 +
Stock di abitazioni di PRGC ancora disponibile	ab	131 +
Popolazione insediabile con la variante strutturale n. 2 al P.R.G.C.	ab	460 =
Popolazione insediabile totale	ab	9.185

Ambiti	Destinazioni															
	istruzione						interesse comune	verde pubblico						parcheggi		
	scuole materne		scuole elementari		scuole medie			verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo				
	E	P	E	P	E	P		E	P	E	P	E	P			E
AMBITO 1	0	4.000	3.658	14.918	12.322	0	11.857	11.336	6.624	2.700	3.960	52.918	0	1.410	5.106	8.711
AMBITO 2	8.107	0	1.868	0	0	0	8.260	7.962	0	311	22.461	10.902	24.362	30.174	6.014	7.744
AMBITO 3	0	0	0	0	0	0	0	0	520	2.325	0	12.692	0	0	263	4.200
AMBITO 4	0	0	3.016	0	0	0	0	8.460	3.040	3.250	7.629	14.229	1.702	0	912	5.637
AMBITO 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totali parziali (mq)	8.107	4.000	8.542	14.918	12.322	0	20.117	27.758	10.184	9.867	34.050	89.260	26.064	31.584	12.295	26.292
	12.107		23.460		12.322				18.570		124.791		57.648			
	47.889						47.875		201.009						38.587	
Standard (mq/ab)	5,21						5,21		21,88						4,20	
Standard min. (mq/ab)	5,00						5,00		12,50						2,50	
335.360	di cui esistenti		131.681		e previsti		203.679									

Standard (mq/ab) = 335.360 mq : 9.185 ab = 36,51 mq/ab

Standard minimo= 25,00 mq/ab

AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 1

Superficie territoriale ambito 1	ha	141
Abitanti residenti al 31/12/2012	ab	3.182 +
Stock di abitazioni di PRGC ancora disponibile	ab	27 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale n. 2 al P.R.G.C.	ab	307 =
Totale abitanti insediabili ambito 1 (esistenti + previsti)	ab	3.516

Aree		Destinazioni																	
n°	Superficie (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi			
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie				verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo					
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P		
1	3.958			3.658														300	
2	1.633							1.433										200	
2'	1.410																1.410		
3	536								336										200
4	495													330					165
5	2.107										700		707						700
5'	1.146													346					800
6	1.955													1.320					635
7	54.829		4.000		11.000				4.000		2.000		31.829						2.000
7'	2.109													809					1.300
7''	943													343					600
8	13.801					12.322												1.479	
9	8.762				3.918			4.844											
10	16.068													16.068					
10'	866													166					700
11	2.289													1.089					1.200
12	1.127													400					727
13	7.551							3.880						2.471					1.200
14	8.324							1.700		6.624									
15	7.809								7.000										809
16	1.802													1.000					802
Totali		0	4.000	3.658	14.918	12.322	0	11.857	11.336	6.624	2.700	3.960	52.918	0	1.410	5.106	8.711		
		4.000		18.576		12.322				9.324		56.878		1.410					
		34.898						23.193		67.612						13.817			
139.520	di cui esistenti 43.527 e previsti 95.993																		

Standard (mq/ab) = 139.520 mq : 3.516 ab = 39,68 mq/ab

AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 2

Superficie territoriale ambito 2	ha	78
Abitanti residenti al 31/12/2012	ab	2.012 +
Stock di abitazioni di PRGC ancora disponibile	ab	87 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale n. 2 al P.R.G.C.	ab	89 =
Totale abitanti insediabili ambito 2 (esistenti + previsti)	ab	2.188

Aree		Destinazioni																
n°	Superficie (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi		
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie		E	P	verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo				
		E	P	E	P	E	P			E	P	E	P	E	P	E	P	
17	9.592							1.950						7.642				
18	6.371	4.080																2.291
19	4.027	4.027																
20	1.868			1.868														
21	1.831												1.261					570
21 ^I	1.011										311			350				350
22	3.962								3.962									
23	9.148								4.000					5.148				
24	3.493														1.693	1.800		
25	31.374															28.374		3.000
26	22.669															22.669		
27	5.434							5.434										
28	876							876										
29	2.320												2.320					
29 ^I	109																	109
30	4.990												2.990					2.000
31	3.050												2.504					546
32	3.100												3.100					
33	1.153																	1.153
33 ^I	1.239																	1.239
33 ^{II}	4.545												3.545					1000
34	6.003													4.503				1.500
Totali		8.107	0	1.868	0	0	0	8.260	7.962	0	311	22.461	10.902	24.362	30.174	6.014	7.744	
		8.107		1.868		0				311		33.363		54.536				
		9.975						16.222		88.210				13.758				
128.165	di cui esistenti		71.072		e previsti		57.093											

Standard (mq/ab) = 128.165 mq : 2.188 ab = 58,58 mq/ab

AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 3

Superficie territoriale ambito 3	ha	53
Abitanti residenti al 31/12/2012	ab	1.003 +
Stock di abitazioni di PRGC ancora disponibile	ab	0 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale n. 2 al P.R.G.C.	ab	64 =
Totale abitanti ambito 3 (esistenti + previsti)	ab	1.067

Aree		Destinazioni																	
n°	Superficie (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi			
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie				verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo					
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P				
35	1.245									520	225								500
35 ^I	818													118					700
35 ^{II}	3.085													3.085					
36	10.489										1.000			7.489					2.000
36 ^I	263																	263	
37	4.100										1.100			2.000					1.000
Totali		0	0	0	0	0	0	0	0	520	2.325	0	12.692	0	0	0	0	263	4.200
		0		0		0		0		2.845		12.692		0		4.463			
		0						0		15.537									
20.000		di cui esistenti 783						e previsti 19.217											

Standard (mq/ab) = 20.000 mq : 1.067 ab = 18,74 mq/ab

AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AMBITO TERRITORIALE 4

Superficie territoriale ambito 4	ha	190
Abitanti residenti al 31/12/2012	ab	2.132 +
Stock di abitazioni di PRGC ancora disponibile	ab	17 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale n. 2 al P.R.G.C.	ab	0 =
Totale abitanti ambito 4 (esistenti + previsti)	ab	2.149

Aree		Destinazioni																	
n°	Superficie (mq)	istruzione						interesse comune		verde pubblico						parcheggi			
		scuole materne		scuole elementari		scuole medie				verde per i più piccoli		verde di quartiere		verde sportivo					
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P		
38	2.292														1.835				457
39	1.080													720				360	
40	3.016			3.016															
41	2.340													2.340					
41 ^I	2.090													2.090					
42	5.137										1.500			2.337					1.300
43	1.702														1.702				
43 ^I	280																		280
44	5.300								5.000										300
44 ^I	1.144													844					300
44 ^{II}	1.481												1.481						
45	4.460								3.460										1.000
45 ^I	1.390									1.040									350
46	303												101						202
47	12.243									2.000	1.550	6.808	1.885						
48	3.417												1.417						2.000
Totali		0	0	3.016	0	0	0	0	8.460	3.040	3.050	7.629	14.229	1.702	0	912	5.637		
		0		3.016		0				6.090		21.858		1.702					
		3.016						8.460		29.650						6.549			
47.675	di cui esistenti		16.299				e previsti		31.376										

Standard (mq/ab) = 47.675 mq : 2.149 ab = 22,18 mq/ab

AREE PER SERVIZI PUBBLICI - AREA INDUSTRIALE - AMBITO TERRITORIALE 5

Superficie territoriale ambito 5	ha	97
Abitanti residenti al 31/12/2012	ab	265 +
Stock di abitazioni di PRGC ancora disponibile	ab	0 +
Abitanti insediabili con la variante strutturale n. 2 al P.R.G.C.	ab	0 =
Totale abitanti ambito 5 (esistenti + previsti)	ab	265

Aree		Destinazioni
n°	Superficie (mq)	
S1A	926,8	verde e attrezzatura sportiva
S1B	3.759,1	verde e attrezzatura sportiva (si veda Scheda Normativa SUE ZRU)
S1C	1.161,8	Parcheggi (si veda Scheda Normativa SUE ZRU)
S2	7.880	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S3	30.688,2	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S4	14.941	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S5	8.514	parcheggi, verde e attrezzatura sportiva
S6A	8.808,2	verde e attrezzatura sportiva e area ecologica (si veda Scheda Normativa SUE ZI3)
S6B	1.131,2	verde e attrezzatura sportiva (si veda Scheda Normativa SUE ZRU)
S7	671,9	verde e attrezzatura sportiva (si veda Scheda Normativa SUE ZT1)
S8	4.287,5	verde e attrezzatura sportiva (si veda Scheda Normativa SUE ZT2)
S9	683	Servizi afferenti le attività produttive (si veda Scheda Normativa SUE ZRU)
S10	2.124,6	verde (si veda Scheda Normativa SUE ZI3)
S11	3.380,6	Parcheggi, verde e attrezzatura sportiva (si veda Scheda Normativa SUE ZI2)
S12	1.352,5	Parcheggi, verde (si veda Scheda Normativa SUE ZT2)
S13	855,2	Parcheggio (si veda Scheda Normativa SUE ZT1)
	91.160,7	

STANDARD SERVIZI

Zona urbanistica	Sup. Territoriale	Sup. Fondiaria	Sup. Utile Lorda	Fabbisogno servizi	
				%	mq
ZA	37.689			20%	7.538
ZI	97.913			20%	19.583
ZIC		561.175 (*)		10%	56.117
ZICC		20.674		10%	2.067
ZRU		22.397		10%	2.240
ZT			2.593	100%	2.593
Nota: per le ZA (tutte), ZI(tutte) sono state utilizzate le superfici dei SUE riportati in cartografia, mentre per le ZIC (tutte) e ZICC (tutte) sono state utilizzate le fondiarie delimitate in cartografia. (*) Il dato comprende il conteggio dell'unica area urbanistica ZIC esterna all'area industriale, ovvero situata all'interno dell'Ambito Territoriale 4.					Totale 90.138

**TABELLE DELLE AREE RESIDENZIALI E
COMMERCIALI CO E TR PREVISTE DALLA
VARIANTE STRUTTURALE N. 1**

Nota: la superficie fondiaria riportata nelle tabelle è indicativa e dovrà essere verificata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio dei permessi di costruire

AREE RESIDENZIALI

AMBITI	INDIRIZZO	SIGLA	SUP. FONDIARIA (mq)	I.F. (mc/mq)	H max (m)	N. PIANI	VOLUME mc	ab. 135mc/ab.	CAT.
1	via Villarbasse	A ¹	7.046	0,80	7,50	2	5.637	42	C*/P.E.C.
2	via Torino- via Volvera	B	4.046	1,00	10,00	3	4.046	30	C*/P.E.C.
2	via Rivoli	C	2.359	1,70	10,00	3	4.010	30	C/PEEP
2	via del Mulino prolungamento	D	10.914	0,80	7,50	2	8.731	64	C*/P.E.C.
4	via Modigliani prolungamento	E ²	11.611	0,80	7,50	2	9.289	69	C*/P.E.C.
4	via C. Nuova- s. d. Madonna	F	5.599	0,80	7,50	2	4.479	33	C
4	via Puccini	G	9.023	0,80	7,50	2	7.218	53	C*/P.E.C.
4	via Puccini - via Verdi	H	2.995	0,80	7,50	2	2.396	18	C
1	via Montebianco	I	7.567	0,80	7,50	2	6.054	45	C*/P.E.C.
1	via Moncenisio	L	6.714	0,80	7,50	2	5.371	40	C*/P.E.C.
1	via Moncenisio- via M. Cervino	M	2.508	0,80	7,50	2	2.006	15	C
3	strada Dalmasso	N	6.068	0,80	7,50	2	4.854	36	C
4	via Tasso- via Marconi	O	2.998	0,80	7,50	2	2.398	18	C*/P.E.C.
2	via Almese	P	3.438	0,80	7,50	2	2.750	20	C
totali		N. 14	82.886				69.239	513	

¹ La fascia di terreno compresa fra il confine con l'area B e le recinzioni dei lotti edificati, può attuare la propria capacità edificatoria trasferendola esclusivamente nell'ambito del PEC C* A.

E' comunque ammessa la presentazione del PEC C* A senza l'adesione dei lotti ricadenti in tale fascia.

² La fascia di terreno compresa fra il confine con l'area B e le recinzioni dei lotti edificati, può attuare la propria capacità edificatoria trasferendola esclusivamente nell'ambito del PEC C* E.

E' comunque ammessa la presentazione del PEC C* E senza l'adesione dei lotti ricadenti in tale fascia.

**TABELLA DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E
DIMENSIONALI DELLE AREE CO E TR**

Destinazione d'uso	Sigl a area	Sup. fondiari a mq	Indice di cubatura	Mc	Altezza mt	n° pian i	Rapporto di copertura	Mq	di cui edificati mq
Commerciale (L2)	CO	36.800	-	-	8,00	-	1/3	12.266	4.800
Turistico- ricettiva Ricreativa Commerciale	TR	12.300	0,5	6.150	11,00	3	-	-	-

**TABELLA E SCHEDE NORMATIVE
DEI COMPARTI PEREQUATIVI**

SUPERFICI E VOLUMI DEI COMPARTI PEREQUATIVI									
TABELLA			AREE		TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI		EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
macro-comparti	sotto-comparti	ambiti	n.	mq	indice perequativo (mc/mq)	volumi da cedersi o in dotazione (mc)	indici fondiari (lp ricevente+lp cedente su area C*) (mc/mq)	volumi previsti (mc)	abitanti previsti (135 mc/ab)
NORD		1	F1	80.736	0,10	8.074			
			2 ^I	1.410	0,25	353			
			7	54.829	0,25	13.707			
			9 parte	3.821	0,25	955			
			10	16.068	0,30	4.820			
			10 ^I	866	0,30	260			
			15	7.809	0,25	1.952			
	1N	1	7 ^I parte	1.060	0,25	265	1,05	5.628	42
			C*	5.360	0,25	1.340			
	2N	1	7 ^I parte	1.049	0,25	262	1,05	14.604	108
			7 ^{II}	943	0,25	236			
			C*	13.909	0,25	3.477			
	3N	1	5	2.107	0,25	527	1,05	11.078	82
			C*	10.550	0,25	2.638			
	4N	1	5 ^I	1.146	0,25	287	1,05	10.199	75
C*			9.713	0,25	2.428				
TOTALI				211.376		41.581		41.509	307
SUD		4	F3	35.569	0,09	3.201			
			25	31.374	0,24	7.530			
		2	33 ^I	1.239	0,24	297			
			33 ^{II}	4.545	0,24	1.091			
		3	35 ^{II}	3.085	0,24	740			
			4	41 ^I	2.090	0,24			
		44		5.300	0,24	1.272			
		44 ^I		1.144	0,24	275			
	44 ^{II}	1.481		0,24	355				
	1S	2	34	6.003	0,24	1.441	1,06	6.935	51
			C*	6.542	0,24	1.570			
	2S	3	35 ^I	818	0,24	196	1,06	3.441	25
			C*	3.246	0,24	779			
	3S	3	35 parte	783	0,24	188	1,06	5.198	39
			C*	4.904	0,24	1.177			
4S	2	21 ^I	1.011	0,24	243	1,06	5.192	38	
		C*	4.898	0,24	1.176				
TOTALI				114.032		22.033		20.766	153
			AREE		TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI		EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE		
comparti	ambiti	n.	mq	mq/mq	superfici da cedersi o in dotazione (mq)	indici fondiari (lp ricevente+lp cedente su area C*) (mq/mq)	superfici previste (mq)		
ZI4	5	S2	7.880	0,15	1182	0,50	4.924	//	
		S4	14.941	0,15	2241				
		ZI4	9.849	0,15	1477				
TOTALI			32.670				4.924		

SUPERFICI E VOLUMI DEI COMPARTI PEREQUATIVI (Variante Strutturale 3)									
TABELLA		ST	AREE		PARAMETRI		EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE		
comparti	ambiti	mq	n.	mq	RC	Superficie complessiva a servizi in progetto	Altezza	Superfici e coperta	Volume in progetto
							massima	prevista	prevista
					(mq/mq)	(mq)	(m)	(mq)	(mc)
ZI2	5	16.676	S11	3.380,6	0,5	3.380,6	10	5.589,4	55.894
			viabilità	2.116,7					
			ZI2	11.178,7					
ZI3	5	30.380	S10	2.124,6	0,5	10.932,8	10	9.723,5	97.235
			S6A	8.808,2					
			ZI3	19.447,0					
TOTALI		47.056		47.056				15.313	153.129
SUPERFICI E VOLUMI DEI COMPARTI PEREQUATIVI (Variante Strutturale 3)									
TABELLA		ST	AREE		PARAMETRI		EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE		
comparti	ambiti	mq	n.	mq	RC	Superficie complessiva a servizi in progetto	Altezza	Superfici e coperta	Volume in progetto
							massima	prevista	prevista
					(mq/mq)	(mq)	(m)	(mq)	(mc)
ZRU	5	29.724	S6B	1.131,2	0,5	6.735,1	10	11.540	115.400
			S1B	3.759,1					
			S1C	1.161,8					
			viabilità	1.753,6					
			ZRU	23.080,0*					
			S9	683,0					
TOTALI				31.569				11.540	115.400
SUPERFICI E VOLUMI DEI COMPARTI PEREQUATIVI (Variante Strutturale 3)									
TABELLA		ST	AREE		PARAMETRI		EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA		
comparti	ambiti	mq	n.	mq	RC	Superficie complessiva a servizi in progetto	Altezza	Superfici e coperta	SUL in progetto
							massima	prevista	prevista
					(mq/mq)	(mq)	(m)	(mq)	(mq)
ZT1	5	3.700	S7	671,9	0,33	1.527,1	7,5	621,3	1.243
			S13	855,2					
			viabilità	290					
			SS1	1.882,7					
ZT2	5	7.687	S12	1.352,5	0,33	5.640,0	7,5	675,4	1.351
			S8	4.287,5					
			SS2	2.046,7					
TOTALI				32.670				1.297	2.593

* numero derivante dalla somma di 22.397 mq di Superficie Fondiaria e 683 mq afferenti l'area S9.

MACROCOMPARTO “NORD”

Cronoprogramma degli interventi

A) Formazione della città pubblica

Interventi prioritari:

- 1) parco del castello³ (acquisizione dell'area di sedime con suo recupero ad uso pubblico);
- 2) parcheggio esistente a fianco delle mura del castello (acquisizione dell'area di sedime e sistemazione);
- 3) spazio adiacente al parco del castello (acquisizione dell'area di sedime e sistemazione finalizzata all'estensione del parco, con funzione connettiva tra lo stesso e il corridoio del torrente Sangone, e del polo scolastico adiacente con parcheggi);
- 4) completamento del parco fluviale del torrente Sangone (acquisizione delle aree di sedime e loro sistemazione in coerenza con finalità e disciplina del Piano d'area).

B) Attuazione della città privata interessata dalla variante

Interventi prioritari:

- 1) in sede di impianto urbanistico bisogna tenere conto della tessitura delle aree circostanti specie per quanto riguarda la continuità del verde pertinenziale;
- 2) indifferenza, in termini temporali, delle trasformazioni delle aree (sottocomparti) trattandosi di mera saturazione del tessuto residenziale;
- 3) dal punto di vista delle urbanizzazioni le necessità sono limitate ai meri allacciamenti alla rete stradale esistente e alle reti dei sottoservizi.

³ L'area di sedime del parco del castello può cedere i diritti edificatori anche al macrocomparto “SUD”.

SOTTOCOMPARTO 1N: via Sangone

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F1** (con funzione di parco del torrente Sangone).

L'area a servizi pubblici n. **2^I** (verde sportivo per il quartiere Alba Serena).

L'area a servizi pubblici n. **7** (estensione del parco del castello e del polo scolastico adiacenti con parcheggi).

Le aree a servizi pubblici nn. **10** e **9 parte** (parco del castello e terreno adiacente).

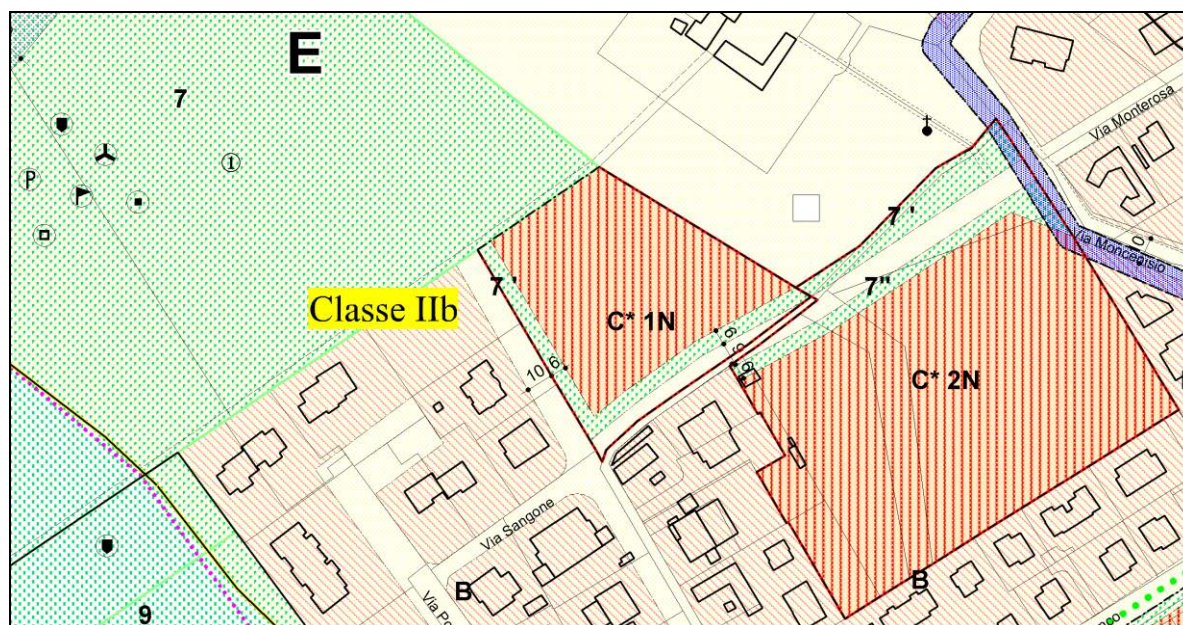
L'area a servizi pubblici n. **10^I** (parcheggio a ridosso del castello).

L'area a servizi pubblici n. **15** (attrezzature di interesse comune e parcheggio nell'area tra la chiesa e la sede degli alpini).

L'area a servizi pubblici n. **7^Iparte** (parcheggio e verde di quartiere) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata in via Sangone ed è posta in contiguità ad una zona residenziale prossima al centro storico e al polo scolastico.



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione dell'area di sedime del parco del castello;
- acquisizione delle aree necessarie al completamento del parco del torrente Sangone;
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- saturazione del tessuto residenziale con tipologia ricorrente a villette del villaggio Alba Serena entro appezzamenti interclusi, circostanti alla cascina Borgetto, la quale risulta adeguatamente distanziata dal nuovo profilo insediativo;
- alberatura dell'area a parcheggio frontistante le vie Sangone e Ticino al fine di garantire la continuità ecologica della trama del verde.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F1 = 0,10 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,25 mc/mq
Indice perequativo parco del castello e parcheggio limitrofo = 0,30 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,25 mc/mq
Indice fondiario = 1,05 mc/mq = 0,25 (Ip ricevente) + 0,80 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 5.360 mq x 1,05 mc/mq = 5.628 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 5.628 mc / 135 mc/ab = 42

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici 7^a parte (parcheggio e verde di quartiere) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIb a pericolosità geomorfologia moderata superabile con interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe III del Piano di Classificazione Acustica.

5.1 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista una fascia vegetale a fianco dell'infrastruttura lineare (viale), formata da un unico filare, quale neoeosistema lineare avente specifica funzione di aumentare la connettività e la circuitazione degli ecosistemi a macchia (parco del castello e aree adiacenti) e a corridoio (spina verde dei servizi centrali).
- Deve essere previsto un parcheggio lineare tra l'infrastruttura stradale e la fascia vegetale alberata di cui sopra, utilizzando pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale.
- Rispettare la tessitura ecologica degli insediamenti come da Tav. 2 della Relazione Tecnica Ambientale e da art. 14 ter.

SOTTOCOMPARTO 2N: via Sangone

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F1** (con funzione di parco del torrente Sangone).

L'area a servizi pubblici n. **2^I** (verde sportivo per il quartiere Alba Serena).

L'area a servizi pubblici n. **7** (estensione del parco del castello e del polo scolastico adiacenti con parcheggi).

Le aree a servizi pubblici nn. **10** e **9 parte** (parco del castello e terreno adiacente).

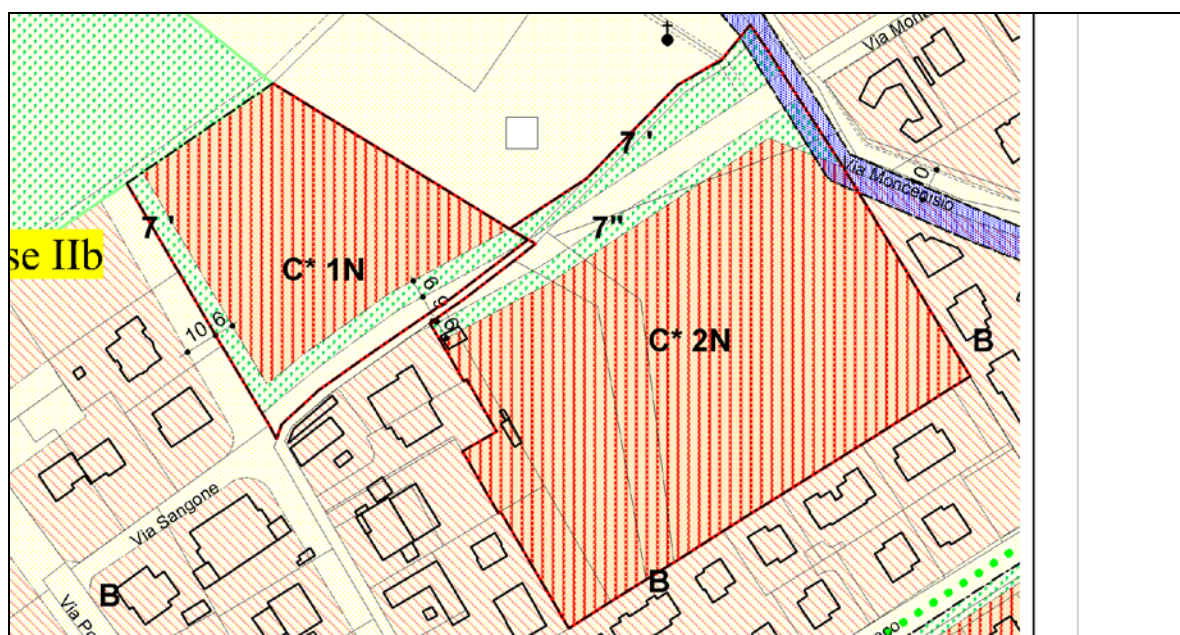
L'area a servizi pubblici n. **10^I** (parcheggio a ridosso del castello).

L'area a servizi pubblici n. **15** (attrezzature di interesse comune e parcheggio nell'area tra la chiesa e la sede degli alpini).

Le aree a servizi pubblici nn. **7^Iparte** e **7^{II}** (parcheggio e verde di quartiere) cedono, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata tra via Sangone e via Moncenisio ed è posta in contiguità ad una zona residenziale prossima al centro storico e al polo scolastico.



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione dell'area di sedime del parco del castello;
- acquisizione delle aree necessarie al completamento del parco del torrente Sangone;
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- saturazione del tessuto residenziale con tipologia ricorrente a villette del villaggio Alba Serena entro appezzamenti interclusi, circostanti alla cascina Borgetto, la quale risulta adeguatamente distanziata dal nuovo profilo insediativo;
- alberatura dell'area a parcheggio frontistante le vie Sangone e Moncenisio al fine di garantire la continuità ecologica della trama del verde.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F1 = 0,10 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,25 mc/mq
Indice perequativo parco del castello e parcheggio limitrofo = 0,30 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,25 mc/mq
Indice fondiario = 1,05 mc/mq = 0,25 (Ip ricevente) + 0,80 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 13.909 mq x 1,05 mc/mq = 14.604 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 14.604 mc / 135 mc/ab = 108

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione delle aree per servizi pubblici 7^{parte} e 7^{II} (parcheggio e verde di quartiere) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIb a pericolosità geomorfologica moderata superabile con interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. L'area risulta inoltre parzialmente interessata da una classe IIIa relativa alla fascia di rispetto di un canale secondario che costeggia via Moncenisio (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe III del Piano di Classificazione Acustica.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista una fascia vegetale a fianco della infrastruttura lineare (viale), formata da un unico filare, quale neoeosistema lineare avente specifica funzione di aumentare la connettività e la circuitazione degli ecosistemi a macchia (parco del castello e aree adiacenti) e a corridoio (spina verde dei servizi centrali).
- Deve essere previsto un parcheggio lineare tra l'infrastruttura stradale e la fascia vegetale alberata di cui sopra, utilizzando pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale.
- Rispettare la tessitura ecologica degli insediamenti come da Tav. 2 della Relazione Tecnica Ambientale e da art. 14 ter.

SOTTOCOMPARTO 3N: via Moncenisio

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F1** (con funzione di parco del torrente Sangone).

L'area a servizi pubblici n. **2^I** (verde sportivo per il quartiere Alba Serena).

L'area a servizi pubblici n. **7** (estensione del parco del castello e del polo scolastico adiacenti con parcheggi).

Le aree a servizi pubblici nn. **10 e 9 parte** (parco del castello e terreno adiacente).

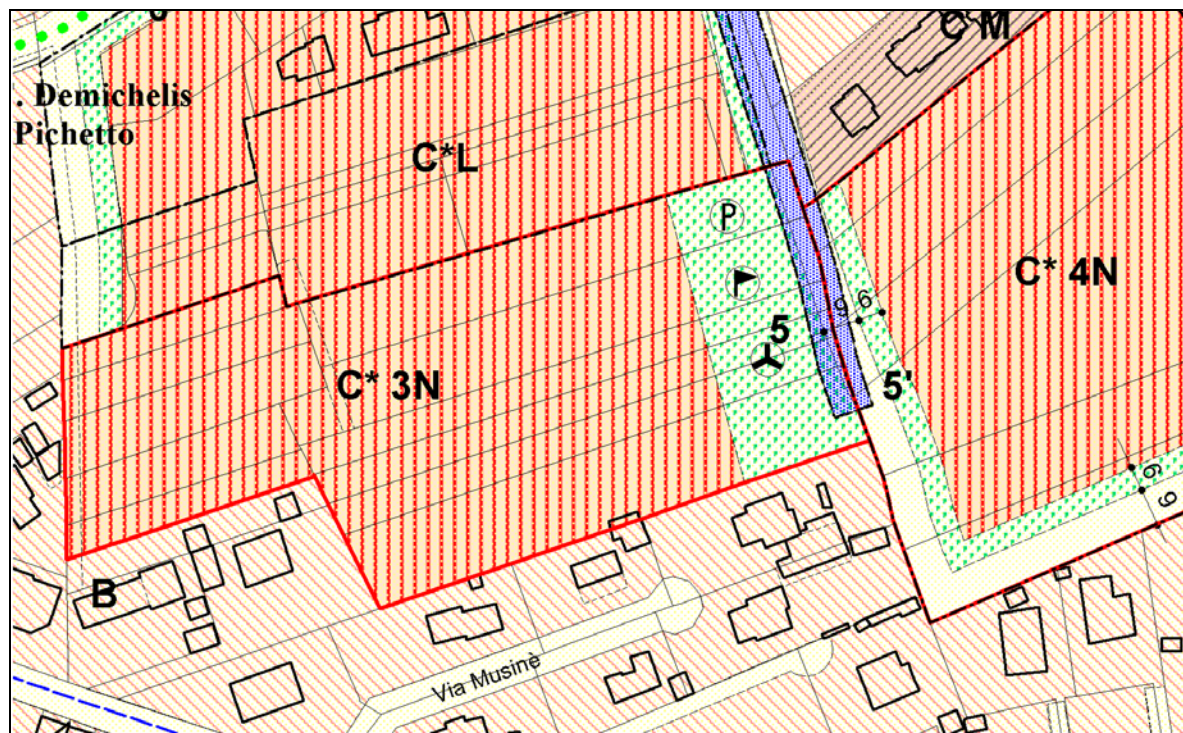
L'area a servizi pubblici n. **10^I** (parcheggio a ridosso del castello).

L'area a servizi pubblici n. **15** (attrezzature di interesse comune e parcheggio nell'area tra la chiesa e la sede degli alpini).

L'area a servizi pubblici n. **5** (parcheggio e verde di quartiere e per i più piccoli) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata in via Moncenisio ed è posta all'interno della zona residenziale collocata tra il centro storico e il villaggio "Alba Serena".



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione dell'area di sedime del parco del castello;
- acquisizione delle aree necessarie al completamento del parco del torrente Sangone;
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- saturazione di porosità interna al tessuto residenziale compreso tra il villaggio Alba Serena e la S.P. 183;
- alberatura dell'area a parcheggio fronteggiante la via Moncenisio e dell'area a verde attrezzato.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F1 = 0,10 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,25 mc/mq
Indice perequativo parco del castello e parcheggio limitrofo = 0,30 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,25 mc/mq
Indice fondiario = 1,05 mc/mq = 0,25 (Ip ricevente) + 0,80 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 10.550 mq x 1,05 mc/mq = 11.078 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 11.078 mc / 135 mc/ab = 82

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici n. 5 (parcheggio e verde di quartiere e per i più piccoli) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e un'area a verde attrezzato funzionale agli insediamenti in progetto.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIb a pericolosità geomorfologica moderata superabile con interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. L'area risulta inoltre parzialmente interessata da una classe IIIa relativa alla fascia di rispetto di un canale secondario (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe II del Piano di Classificazione Acustica.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista un'area a verde attrezzato funzionale agli insediamenti in progetto ed esistenti con parcheggio drenante alberato lungo l'infrastruttura stradale.
- Deve essere previsto un impianto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati in progetto (orti e giardini) che rispetti la tessitura del verde pertinenziale circostante (vedasi art. 14 ter).
- In sede di impianto urbanistico è opportuno tenere conto della tessitura delle aree circostanti specie per quanto riguarda la continuità del verde pertinenziale.

SOTTOCOMPARTO 4N: via Moncenisio – via Lora

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F1** (con funzione di parco del torrente Sangone).

L'area a servizi pubblici n. **2^I** (verde sportivo per il quartiere Alba Serena).

L'area a servizi pubblici n. **7** (estensione del parco del castello e del polo scolastico adiacenti con parcheggi).

Le aree a servizi pubblici nn. **10** e **9 parte** (parco del castello e terreno adiacente).

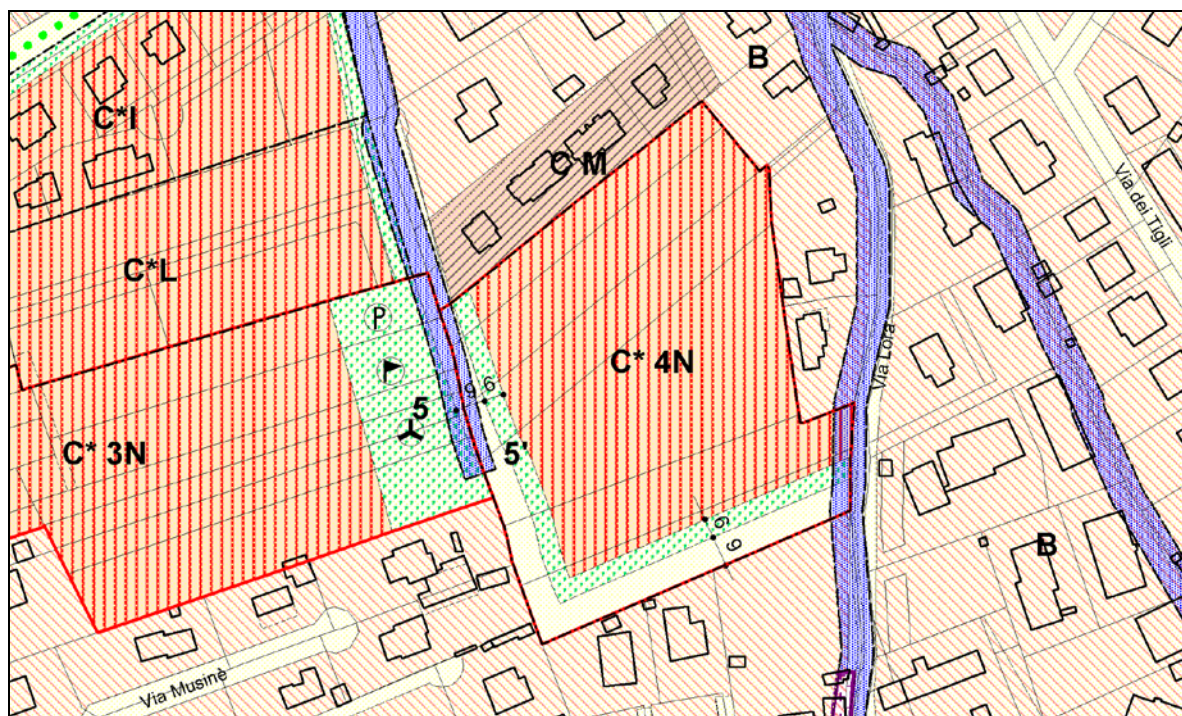
L'area a servizi pubblici n. **10^I** (parcheggio a ridosso del castello).

L'area a servizi pubblici n. **15** (attrezzature di interesse comune e parcheggio nell'area tra la chiesa e la sede degli alpini).

L'area a servizi pubblici n. **5^I** (parcheggio e verde di quartiere) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata tra via Moncenisio e via Lora ed è posta all'interno della zona residenziale collocata tra il centro storico e il quartiere "Alba Serena".



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione dell'area di sedime del parco del castello;
- acquisizione delle aree necessarie al completamento del parco del torrente Sangone;
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- saturazione di porosità interna al tessuto residenziale compreso tra il villaggio Albe Serena e la S.P. 183;
- alberatura dell'area a parcheggio frontestante la via Moncenisio al fine di garantire la continuità ecologica della trama del verde.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F1 = 0,10 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,25 mc/mq
Indice perequativo parco del castello e parcheggio limitrofo = 0,30 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,25 mc/mq
Indice fondiario = 1,05 mc/mq = 0,25 (Ip ricevente) + 0,80 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 9.713 mq x 1,05 mc/mq = 10.199 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 10.199 mc / 135 mc/ab = 75

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici n. 5^l (parcheggio e verde di quartiere) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIb a pericolosità geomorfologica moderata superabile con interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. L'area risulta inoltre parzialmente interessata da una classe IIIa relativa alla fascia di rispetto di un canale secondario (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe II del Piano di Classificazione Acustica.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista una fascia vegetale a fianco dell'infrastruttura lineare (viale), formata da un unico filare, quale neoeosistema lineare avente specifica funzione di aumentare la connettività e la circuitazione degli ecosistemi a macchia (parco del castello e aree adiacenti) e a corridoio (spina verde dei servizi centrali).
- Deve essere previsto un parcheggio lineare tra l'infrastruttura stradale e la fascia vegetale alberata di cui sopra, utilizzando pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale.
- In sede di impianto urbanistico è opportuno tenere conto della tessitura delle aree circostanti specie per quanto riguarda la continuità del verde pertinenziale (vedasi art. 14 ter).

MACROCOMPARTO “SUD”

Cronoprogramma degli interventi

A) *Formazione della città pubblica*

Interventi prioritari:

- 1) ampliamento del campo sportivo (acquisizione dell'area di sedime per riqualificare la porta urbana e per ampliare la dotazione della struttura sportiva esistente);
- 2) corridoio ecologico comunale lungo il torrente Sangonetto (acquisizione delle aree di sedime e sistemazione con pista ciclabile alberata di collegamento al parco del monte S.Giorgio);
- 3) corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale (acquisizione delle aree di sedime e sistemazione con verde alberato e pista ciclabile).

B) *Attuazione della città privata interessata dalla variante*

Interventi prioritari:

- 1) in sede di impianto urbanistico bisogna tenere conto della tessitura delle aree circostanti specie per quanto riguarda la continuità del verde pertinenziale;
- 2) dal punto di vista delle urbanizzazioni le necessità sono limitate ai meri allacciamenti alla rete stradale esistente e alle reti dei sottoservizi.

SOTTOCOMPARTO 1S: via Cascina Nuova

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F3** (con funzione di corridoio ecologico comunale).

L'area a servizi pubblici n. **25** (ampliamento del campo sportivo esistente e parcheggio).

Le aree a servizi pubblici nn. **33^I** e **33^{II}** (parcheggio e verde di quartiere con pista ciclabile).

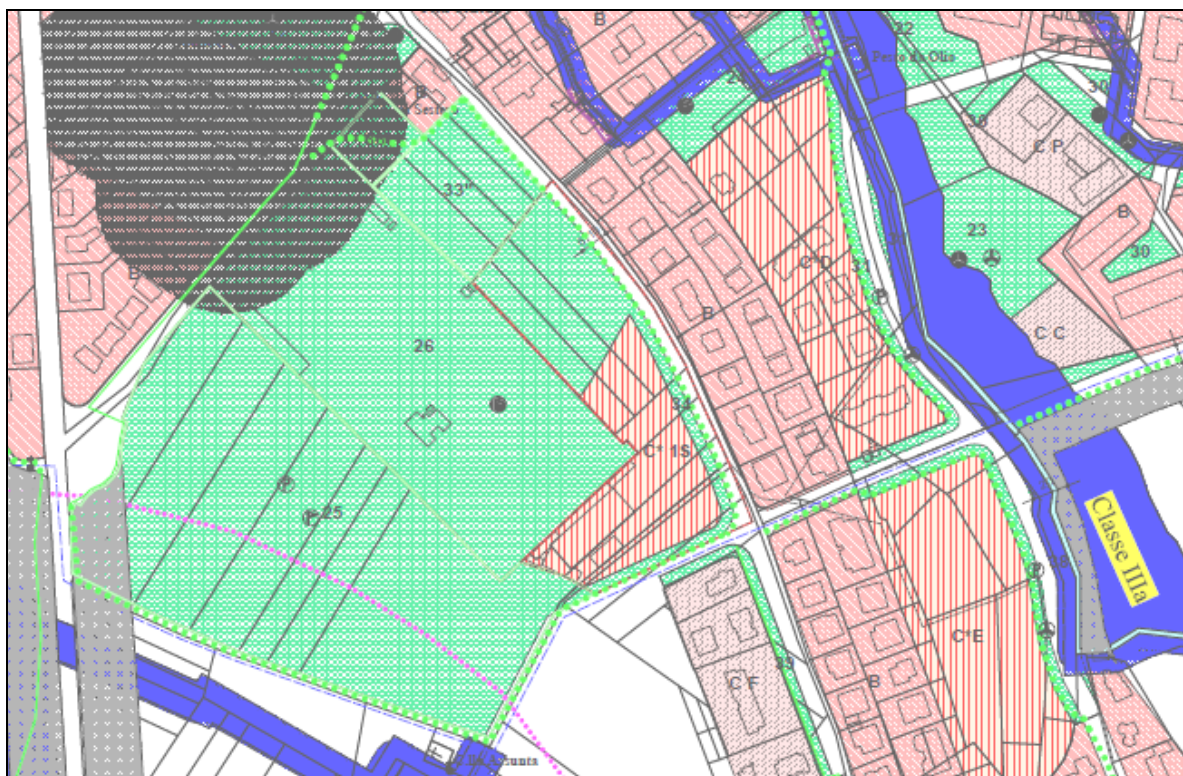
Le aree a servizi pubblici nn. **35^{II}** e **41^I** (corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale).

Le aree a servizi pubblici nn. **44**, e **44^I** e **44^{II}** (attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggio tra via Tiepolo e viale Marconi).

L'area a servizi pubblici n. **34** (area a verde e parcheggio del quartiere Marinella a ridosso del campo sportivo) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata nel primo tratto di via Cascina Nuova tra la zona residenziale prossima al centro storico e il campo sportivo.



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione delle aree necessarie per realizzare il corridoio ecologico comunale lungo il torrente Sangonetto;
- acquisizione delle aree di sedime per la creazione lungo via Volvera di corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale (primo tassello per la realizzazione di un grande parco agricolo centrale al tessuto abitativo esistente);
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- cucitura della trama residenziale a villette di via Cascina Nuova tra il quartiere Marinella e il nucleo centrale urbano entro un appezzamento intercluso tra il campo sportivo e la via stessa;
- rigenerazione di un fabbricato e aree di pertinenza contenente attività artigiana. Deve essere garantita la continuità ecologica della trama del verde con:
- alberatura dell'area a parcheggio frontestante la via Cascina Nuova;
- alberatura a filare della pista ciclabile in progetto adiacente a via Cascina Nuova.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori

Indice perequativo area speciale F3 = 0,09 mc/mq

Indice perequativo aree per servizi = 0,24 mc/mq

- Area ricevente i diritti edificatori

Indice perequativo = 0,24 mc/mq

Indice fondiario = 1,06 mc/mq = 0,24 (Ip ricevente) + 0,82 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 6.542 mq x 1,06 mc/mq = 6.935 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 6.935 mc / 135 mc/ab = 51

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici n. 34 (parcheggio e verde di quartiere) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIa a pericolosità geomorfologica moderata superabile con modesti interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Le limitazioni urbanistiche sono ricollegabili ai bassi valori di soggiacenza, che condizionano la realizzazione degli interrati (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe III del Piano di Classificazione Acustica.

A confine del campo sportivo deve essere prevista una fascia filtro costituita dal verde pertinenziale a protezione della zona residenziale, con piantumazioni di alberi di alto fusto, di siepi e cespugli ad effetto continuo, per una profondità minima di 10 m.

La valutazione di clima acustico dovrà contenere accorgimenti specifici per il rumore proveniente dall'impianto sportivo.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista una fascia vegetale a fianco dell'infrastruttura lineare con pista ciclabile (viale), formata da un unico filare, quale neoecosistema lineare avente specifica funzione di aumentare la connettività e la circuitazione degli ecosistemi a macchia (area agricola centrale) e a corridoio (ecologico comunale lungo il torrente Sangonetto).
 - Deve essere previsto un parcheggio lineare tra l'infrastruttura stradale e la fascia vegetale alberata di cui sopra, utilizzando pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale;
 - L'area a parcheggio di fronte alla via Cascina Nuova deve essere alberata e pavimentata con l'impiego di appositi elementi forati, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli;
 - Per tutti gli aspetti ecologici vedasi l'art. 14 ter.
-

SOTTOCOMPARTO 2S: via Servino – via Rivoli

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F3** (con funzione di corridoio ecologico comunale).

L'area a servizi pubblici n. **25** (ampliamento del campo sportivo esistente e parcheggio).

Le aree a servizi pubblici nn. **33^I** e **33^{II}** (parcheggio e verde di quartiere con pista ciclabile).

Le aree a servizi pubblici nn. **35^{II}** e **41^I** (corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale).

Le aree a servizi pubblici nn. **44**, e **44^I** e **44^{II}** (attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggio tra via Tiepolo e viale Marconi).

L'area a servizi pubblici n. **35^I** (parcheggio e verde di quartiere) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata in via Servino, nella zona residenziale edificata tra la strada provinciale e la via Rivoli.



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione delle aree necessarie per realizzare il corridoio ecologico comunale lungo il torrente Sangonetto;
- acquisizione delle aree di sedime per la creazione lungo via Volvera di corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale (primo tassello per la realizzazione di un grande parco agricolo centrale al tessuto abitativo esistente);
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- completamento del profilo edilizio perimetrale alla macchia agricola centrale al tessuto abitativo esistente.
Deve essere garantita la continuità ecologica della trama del verde con:
 - alberatura del parcheggio lineare lungo la via Servino;
 - alberatura dell'area a parcheggio posta tra via Servino e via Rivoli;
 - mantenimento del verde ornamentale della cappelletta angolare.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F3 = 0,09 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,24 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,24 mc/mq
Indice fondiario = 1,06 mc/mq = 0,24 (Ip ricevente) + 0,82 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 3.246 mq x 1,06 mc/mq = 3.441 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 3.441 mc / 135 mc/ab = 25

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici n. 35^l (parcheggio e verde di quartiere) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIb a pericolosità geomorfologica moderata superabile con interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. L'area risulta inoltre parzialmente interessata da una classe IIIa relativa alla fascia di rispetto di un canale secondario (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe III del Piano di Classificazione Acustica.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere previsto un parcheggio lineare arborato tra l'infrastruttura stradale e il marciapiede, utilizzando pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale.
- L'area a parcheggio posta tra via Servino e via Rivoli deve essere alberata e pavimentata con l'impiego di appositi elementi forati, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli.
- Le costruzioni devono essere distanziate dal profilo dei campi coltivati mediante fascia filtro costituita dal verde pertinenziale, orti/giardini, con alberature di specie fruttifere (vedasi art. 14 ter).
- Nell'area a servizi, destinata a parcheggio e verde di quartiere, deve essere conservato il verde ornamentale della cappelletta angolare.

SOTTOCOMPARTO 3S: via degli Alpini

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F3** (con funzione di corridoio ecologico comunale).

L'area a servizi pubblici n. **25** (ampliamento del campo sportivo esistente e parcheggio).

Le aree a servizi pubblici nn. **33^I** e **33^{II}** (parcheggio e verde di quartiere con pista ciclabile).

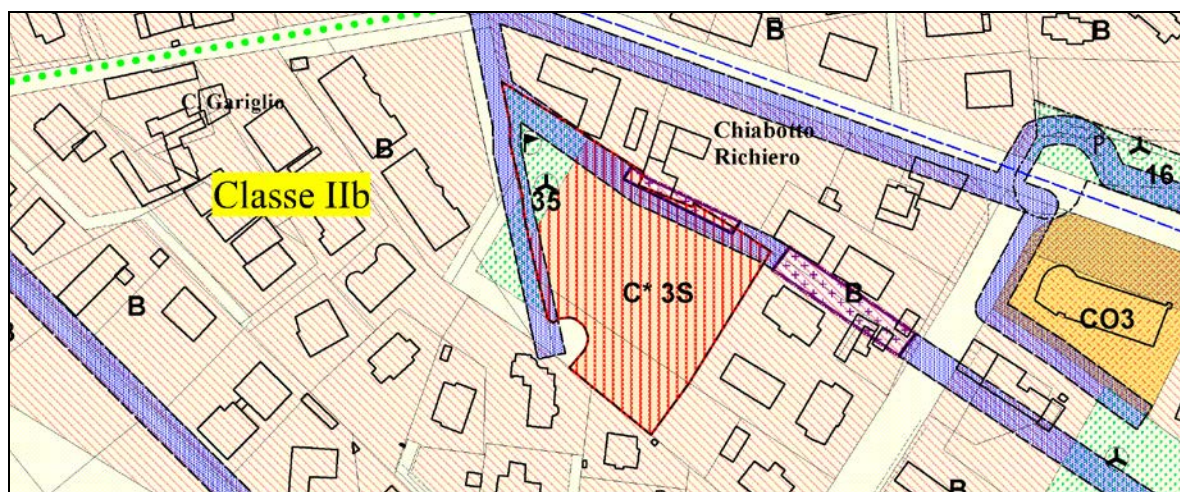
Le aree a servizi pubblici nn. **35^{II}** e **41^I** (corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale).

Le aree a servizi pubblici nn. **44**, e **44^I** e **44^{II}** (attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggio tra via Tiepolo e viale Marconi).

L'area a servizi pubblici n. **35 parte** (verde per i più piccoli e parcheggio) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata in via degli Alpini, all'interno della zona residenziale posta tra la via Orbassano e viale Marconi.



estratto del P.R.G.C. - fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione delle aree necessarie per realizzare il corridoio ecologico comunale lungo il torrente Sangonetto;
- acquisizione delle aree di sedime per la creazione lungo via Volvera di corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale (primo tassello per la realizzazione di un grande parco agricolo centrale al tessuto abitativo esistente);
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- saturazione di porosità del tessuto interno alla zona edificata posta tra via Orbassano e viale Marconi;
- alberatura delle aree per parcheggio di tipo lineare e/o a spina e per verde attrezzato.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F3 = 0,09 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,24 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,24 mc/mq
Indice fondiario = 1,06 mc/mq = 0,24 (Ip ricevente) + 0,82 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 4.904 mq x 1,06 mc/mq = 5.198 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 5.198 mc / 135 mc/ab = 39

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici n. 35 parte (verde per i più piccoli e parcheggio) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e un'area a verde attrezzato funzionale agli insediamenti in progetto.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe Iib a pericolosità geomorfologica moderata superabile con modesti interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. L'area inoltre risulta su due lati parzialmente interessata da una classe IIIa relativa alla fascia di rispetto dei canali secondari (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe II del Piano di Classificazione Acustica.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista un'area a verde attrezzato funzionale agli insediamenti in progetto ed esistenti con parcheggio drenante alberato lungo l'infrastruttura stradale.
- Deve essere previsto un impianto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati in progetto (orti e giardini) che rispetti la tessitura del verde pertinenziale circostante.
- In sede di impianto urbanistico è opportuno tenere conto della tessitura delle aree circostanti specie per quanto riguarda la continuità del verde pertinenziale (vedasi art. 14 ter).

SOTTOCOMPARTO 4S: strada della Rul

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

L'area speciale **F3** (con funzione di corridoio ecologico comunale).

L'area a servizi pubblici n. **25** (ampliamento del campo sportivo esistente e parcheggio).

Le aree a servizi pubblici nn. **33^I** e **33^{II}** (parcheggio e verde di quartiere con pista ciclabile).

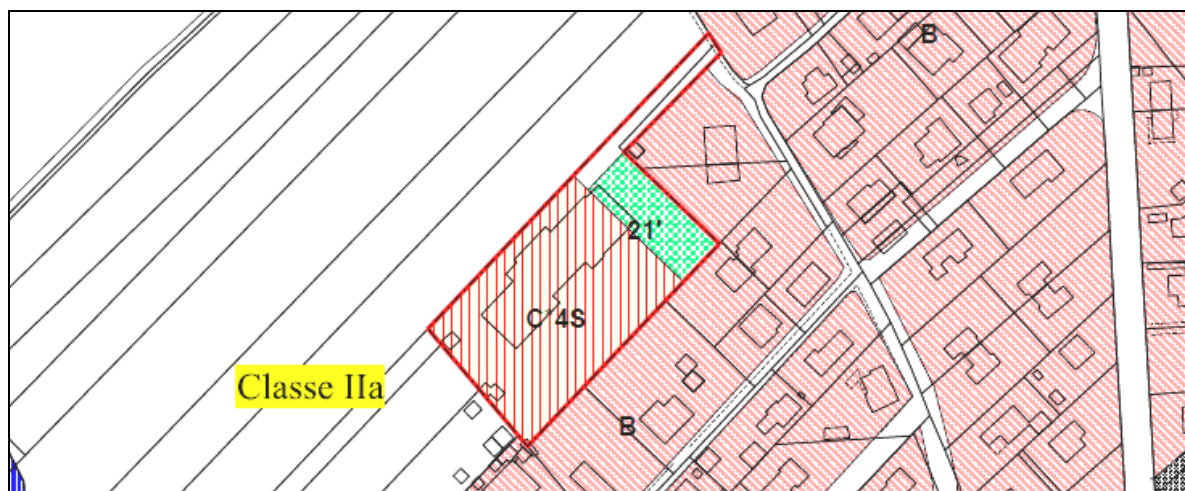
Le aree a servizi pubblici nn. **35^{II}** e **41^I** (corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale).

Le aree a servizi pubblici nn. **44**, e **44^I** e **44^{II}** (attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggio tra via Tiepolo e viale Marconi).

L'area a servizi pubblici n. **21^I** (verde per i più piccoli, verde di quartiere e parcheggio) cede, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente sottocomparto onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la continuità ecologica della trama del verde.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona residenziale **C*** è ubicata in una traversa di strada della Rul ed è posta in contiguità della zona residenziale collocata tra la strada provinciale e il confine col Comune di Sangano.



estratto del P.R.G.C. – fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione delle aree necessarie per realizzare il corridoio ecologico comunale lungo il torrente Sangonetto;
- acquisizione delle aree di sedime per la creazione lungo via Volvera di corridoio di connessione tra nucleo urbano centrale e propaggini della zona industriale (primo tassello per la realizzazione di un grande parco agricolo centrale al tessuto abitativo esistente);
- acquisizione delle aree per servizi pubblici indicate sopra.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- rigenerazione di un fabbricato e aree di pertinenza contenente attività artigiana;
- alberatura dell'area a parcheggio frontistante la traversa di strada della Rul al fine di garantire la continuità ecologica della trama del verde.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori
Indice perequativo area speciale F3 = 0,09 mc/mq
Indice perequativo aree per servizi = 0,24 mc/mq
- Area ricevente i diritti edificatori
Indice perequativo = 0,24 mc/mq
Indice fondiario = 1,06 mc/mq = 0,24 (Ip ricevente) + 0,82 (Ip cedente)

3.2 Volumetria massima edificabile

Volume = superficie fondiaria x indice fondiario = 4.898 mq x 1,06 mc/mq = 5.192 mc

3.3 Abitanti insediabili

Abitanti = 5.192 mc / 135 mc/ab = 38

3.4 Altri indici

- Altezza massima edifici 7,50 m
- N° piani 2
- Rapporto di copertura 1/3
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 17 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 15.3, lett. a) e d), delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 15.3, lett. b), delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione dell'area per servizi pubblici n. 21^I (verde per i più piccoli, verde di quartiere e parcheggio) onde garantire alla nuova area residenziale lo standard minimo per parcheggi pubblici e un'area a verde attrezzato funzionale agli insediamenti in progetto ed esistenti.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe IIa a pericolosità geomorfologica moderata superabile con modesti interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Le limitazioni urbanistiche sono ricollegabili ai bassi valori di soggiacenza, che condizionano la realizzazione degli interrati (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'area residenziale è compatibile con la classe III del Piano di Classificazione Acustica.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

- Deve essere prevista un'area a verde attrezzato funzionale agli insediamenti in progetto ed esistenti con parcheggio drenante alberato lungo l'infrastruttura stradale.
- Le costruzioni devono essere distanziate dal profilo dei campi coltivati mediante fascia filtro costituita dal verde pertinenziale, orti/giardini, con alberature di specie fruttifere.
- In sede di impianto urbanistico è opportuno tenere conto della tessitura delle aree circostanti specie per quanto riguarda la continuità del verde pertinenziale (vedasi art. 14 ter).

COMPARTO ZI4: via Pacinotti

1. Aree interessate dalla perequazione urbanistica

1.1 Aree cedenti i diritti edificatori

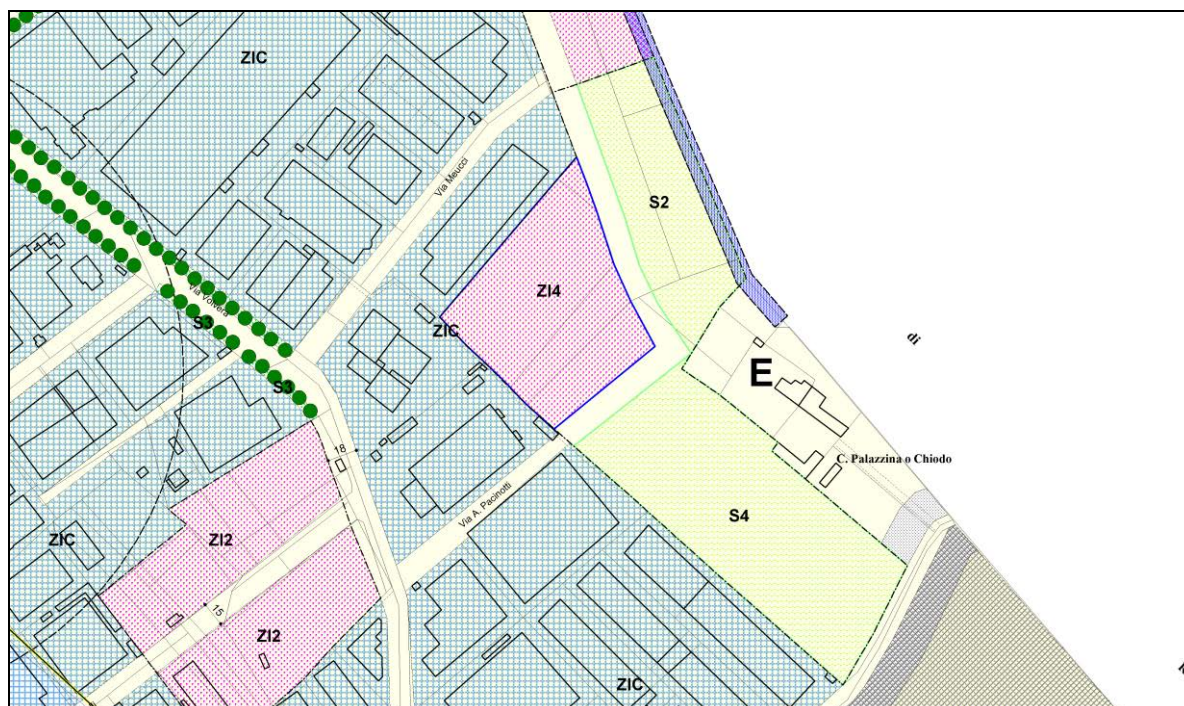
L'area a servizi pubblici n. **S2** (area a verde e parcheggio per la zona industriale).

L'area a servizi pubblici n. **S4** (area a verde e parcheggio per la zona industriale).

Le aree a servizi pubblici di cui sopra cedono, obbligatoriamente, i diritti edificatori al presente comparto industriale onde garantirgli lo standard minimo per parcheggi pubblici e la compensazione ambientale dell'insediamento.

1.2 Area ricevente i diritti edificatori

La nuova zona edificabile per l'artigianato e l'industria **ZI4** è ubicata in via Pacinotti, inserita tra la zona industriale esistente e la viabilità già prevista in prosecuzione delle vie Pacinotti e Magellano.



estratto del P.R.G.C. - fuori scala

2. Obiettivi generali e specifici e conseguenti azioni

2.1 Azioni previste di qualificazione ambientale della città pubblica:

- acquisizione delle aree di sedime degli spazi vincolati (S2) e (S4) a cui viene attribuita la funzione di compensazione ambientale dell'area industriale lungo il confine con il Comune di Rivalta.

2.2 Azioni previste di completamento urbanistico e ambientale della città privata:

- ridelimitazione marginale dell'area industriale ZI4 per dare completamento alla trama edilizia esistente e per acquisire spazi (S2 e S4) lungo la sua cornice dedicati anche alla compensazione ambientale dell'intervento.

3. Parametri urbanistico-edilizi

3.1 Diritti edificatori

- Aree cedenti i diritti edificatori

Indice perequativo aree per servizi = 0,15 mq/mq

- Area ricevente i diritti edificatori

Indice perequativo = 0,15 mq/mq

Indice fondiario = 0,50 mq/mq = 0,15 (Ip ricevente) + 0,35 (Ip cedente)

3.2 Superficie massima edificabile

Superficie = superficie fondiaria x indice fondiario = 9.849 mq x 0,50 mq/mq = 4.924 mc

3.3 Altri indici

- Altezza massima edifici 10,00 m
- Rapporto di copertura 1/2
- Distanze da confini 5 m
- Distanze da strade vedasi art. 29.4 delle N.T.A.
- Parcheggio privato vedasi art. 29.7 delle N.T.A.
- Verde privato vedasi art. 29.6 delle N.T.A.

4. Strumento di attuazione - Piano Esecutivo Convenzionato

Il Piano deve prevedere, obbligatoriamente, la sistemazione delle aree per servizi pubblici nn. S2 e S4 (area a verde e parcheggio per la zona industriale) onde garantire alla nuova area artigianale-industriale lo standard minimo per parcheggi pubblici e la compensazione ambientale dell'insediamento.

5. Disposizioni di carattere ambientale e paesaggistico

5.1 Compatibilità geomorfologica

L'area residenziale è compresa in classe Iib a pericolosità geomorfologica moderata superabile con interventi tecnici puntuali esplicitati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante (vedasi artt. 19, 20 e 20 bis).

5.2 Compatibilità acustica

L'attività produttiva prevista per l'area è compatibile con la classe IV del Piano di Classificazione Acustica e tuttavia, anche in relazione al PCA del Comune di Rivalta, viene assegnata alle aree per servizi e attrezzature industriali S2 e S4 una precipua funzione di compensazione ambientale e riequilibrio ecologico locale.

5.3 Compatibilità con gli impianti a Rischio di Incidente Rilevante

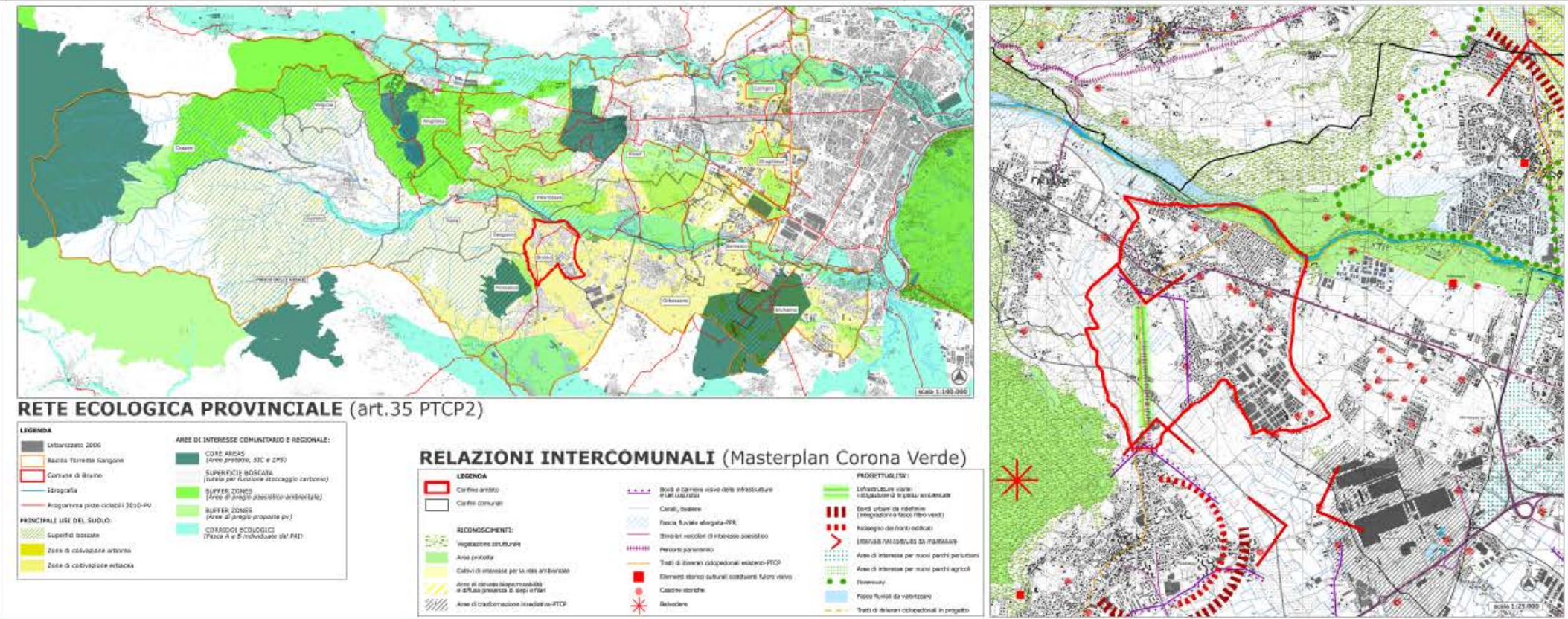
Le aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato non ricadono all'interno delle aree di esclusione relative alle due attività "sottosoglia Seveso".

5.4 Requisiti di progettazione ambientale e paesaggistica

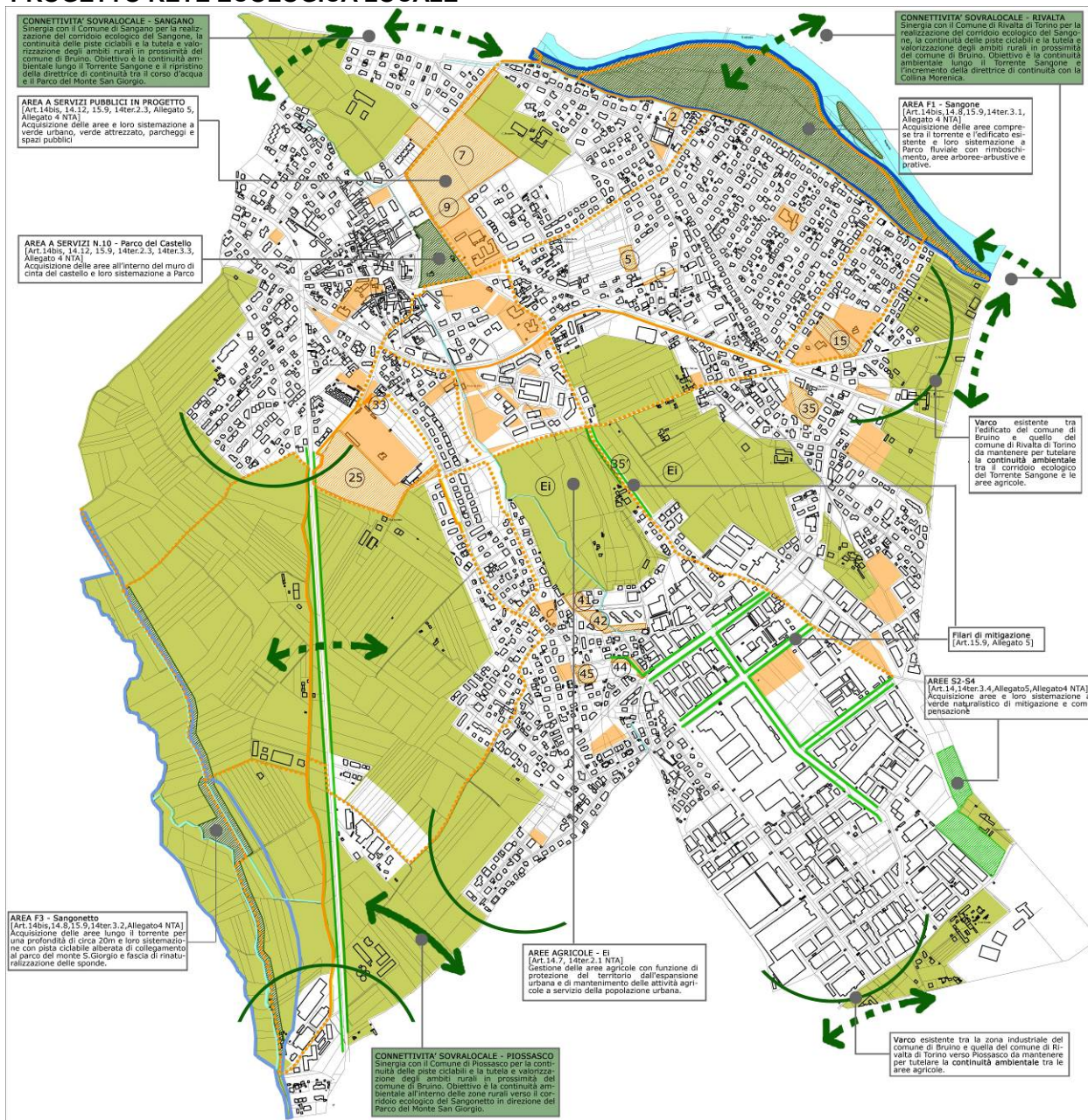
Nelle aree per servizi e attrezzature industriali S2 e S4 deve essere prevista una fascia tampone e filtro lungo i profili di separazione tra i due paesaggi non compatibili, ossia tra il profilo dell'area industriale (fronte orientale) e la campagna rivaltese, attraverso la creazione di nuclei vegetazionali di particolare interesse botanico, impiegando alberature (autoctone) delle tre grandezze, opportunamente composte per l'effetto naturalistico e strutturando l'orizzonte basso con siepi e cespugli a effetto continuo (vedasi art. 14 ter).

**TAVOLE DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE
CON DISPOSIZIONI E LINEE GUIDA PER LA
GESTIONE DEL VERDE**

INQUADRAMENTO RETE ECOLOGICA LOCALE



PROGETTO RETE ECOLOGICA LOCALE



LEGENDA

CORRIDOI ECOLOGICI

- Corridoio di rilevanza provinciale - Torrente Sangone
- Corridoio di rilevanza comunale - Canale Sangonetto

SISTEMA DI CONNESSIONE ECOLOGICA LOCALE

- Idrografia
- Aree agricole
- Varchi di interservisibilità
- Continuità ambientale

SISTEMA DI CONNESSIONE ECOLOGICA LOCALE IN PROGETTO

- Indicazioni di carattere normativo e operativo
- Verde pubblico naturalistico
- Verde pubblico di mitigazione e compensazione
- Filari di mitigazione
- Direttrici di continuità ambientale

SISTEMA DI FRUIZIONE

- Verde attrezzato
- Verde attrezzato in progetto
- Piste ciclabili
- Piste ciclabili in progetto

DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE DEL VERDE

✓ Gestione delle formazioni arboreo-arbustive fuori foresta lineari

La gestione delle formazioni lineari è ammessa solo nelle seguenti forme di governo:

- Formazioni a ceduo: ceduzione con rilascio di 180 soggetti per km lineare e reimpianto di 5 soggetti nelle aree lacunose o per ogni ceppaia che abbia esaurito la facoltà pollonifera, con cure colturali di sfalcio e liberazione da vegetazione avventizia per i 3 anni successivi all'impianto. La lunghezza massima per ciascun intervento è di 500 metri lineari. Il turno minimo di ceduzione di un filare è di 5 anni per robinia e salici, 10 per le altre specie.
- Formazioni a capitozza: la capitozzatura è consentita secondo la gestione tradizionale per una lunghezza massima di intervento di 500 metri. La sostituzione di soggetti esauriti è obbligatoria tramite reimpianto di 5 soggetti per ogni soggetto esaurito, seguiti da cure colturali di sfalcio e liberazione da avventizie per 3 anni.
- Formazioni a fustaia: rilascio di 250 soggetti per km lineare, possibilmente suddivisi per età in 2-3 classi, a cui devono seguire il reimpianto di 5 soggetti per esemplare prelevato, con cure colturali di sfalcio e liberazione da avventizie per 5 anni. Il turno minimo per ripercorrere un filare è di 20 anni. Il taglio deve essere eseguito durante il riposo vegetativo

In caso di intervento su formazioni lineari su rii e corsi d'acqua minori, l'intervento non deve avvenire su entrambe le sponde, ma in maniera alternata, per le lunghezze massime indicate.

Sono fatti salvi i tagli di singoli esemplari per ragioni di sicurezza (es. alberi a rischio di ribaltamento su strade).

✓ Gestione della vegetazione forestale

A seguito della ridotta superficie boscata presente all'interno del territorio comunale si applicano i seguenti disposti volti alla tutela delle aree boscate relittuali:

- i boschi di specie autoctone vanno governati a fustaia o a governo misto (con rilascio del 50% di copertura);
- i boschi a dominanza di specie esotiche devono essere governati a governo misto (con rilascio del 50% di copertura);
- all'interno di boschi a dominanza di specie esotiche (es. robinieto) il taglio deve favorire la rinnovazione delle specie autoctone eventualmente anche tramite interventi di rinnovazione artificiale;
- in tutti i tipi di intervento e' rilasciato almeno il 50 per cento della copertura di arbusti e cespugli di specie autoctone e almeno un albero dominante a ettaro colonizzato da edera ove presente; in caso di copertura arbustiva inferiore al 10 per cento, essa e' conservata integralmente;
- in tutti i tipi di intervento sono rispettati nidi e tane, zone umide anche temporanee, ecotoni e stazioni di flora protetta;
- per una fascia di almeno 10 m lungo i canali e i corsi d'acqua i tagli sono effettuati nel rispetto del presente comma per tratte continue di lunghezza non superiore a 500 metri, separate da fasce di pari estensione non trattate fatto salvo il taglio di eventuali singoli alberi pericolanti che possono rappresentare un pericolo dal punto di vista idraulico.

Per tutti i boschi vanno tenute presenti le Raccomandazioni europee (n. R."88"10) per la conservazione di microhabitat forestali; in particolare queste norme interessano la necromassa, soprattutto di grandi dimensioni, costituita da alberi morti in piedi ed a terra, alberi con cavità, colature di linfa ed altre alterazioni che costituiscono l'habitat per molte specie di organismi saproxilici, indispensabili per la continuità della catena alimentare.

Di conseguenza, in tutti i tipi d'intervento, sono rilasciati all'invecchiamento a tempo indefinito almeno un albero maturo, ed uno morto di grandi dimensioni ogni 2500 metri quadrati d'intervento, appartenenti a specie autoctone caratteristiche della fascia di vegetazione, con prioritaria per quelli che presentano cavità idonee alla nidificazione o al rifugio della fauna.

Sono fatti salvi i tagli di singoli esemplari per ragioni di sicurezza (es. alberi a rischio di ribaltamento su strade).

✓ Black list

A seguito delle elevate criticità che possono essere determinate dall'utilizzo di specie esotiche invasive, o potenzialmente tali, è fatto divieto di utilizzo, su tutto il territorio comunale, delle specie vegetali della black list di cui alla DGR n. 23-2975 del 29 Febbraio 2016.

Tale divieto si applica anche per le aree a verde privato pertinenziale.

Il non rispetto di tale divieto implica l'obbligo dell'estirpazione delle piante appartenenti alle specie di cui alla black list messe a dimora. L'estirpazione è a carico del soggetto che ne ha effettuato l'impianto.

L'elenco della black list, al quale si rimanda integralmente, viene aggiornato periodicamente dalla Regione Piemonte.

La lista comprende specie erbacee (anche acquatiche), arbustive e arboree.

Black List-Management List (Gestione): comprende le specie esotiche che sono presenti in maniera diffusa sul territorio e per le quali non sono più applicabili misure di eradicazione da tutto il territorio regionale ma delle quali bisogna comunque evitare l'utilizzo e per le quali possono essere applicate misure di contenimento e interventi di eradicazione da aree circoscritte.

Black List–Action List (Eradicazione):comprende le specie esotiche che hanno una distribuzione limitata sul territorio e per le quali sono ancora applicabili, e auspicabili, misure di eradicazione da tutto il territorio regionale.

Black List–Warning List (Allerta):comprende le specie esotiche che non sono ancora presenti nel territorio regionale ma che hanno evidenziato in regioni confinanti caratteri di invasività.

✓ Sistema dei servizi

Il verde utilizzato in tale sistema può essere realizzato mediante l'impiego di:

- specie autoctone o appartenenti al paesaggio tradizionale;
- specie ornamentali esotiche a carattere non invasivo.

Le specie autoctone o appartenenti al paesaggio tradizionale possono essere utilizzate in tutti gli ambiti di intervento del Sistema dei servizi.

Nella tabella a) *Elenco delle specie autoctone o appartenenti al paesaggio tradizionale utilizzabili nel Sistema dei servizi* si riporta un elenco di specie di cui è consigliato l'utilizzo.

Le specie ornamentali esotiche a carattere non invasivo possono essere utilizzate solo in ambito prettamente urbano mentre al confine tra aree urbane e aree agricole (ad esempio verde a servizio dell'impianto sportivo in area limitrofa all'area agricola) devono essere utilizzate solo specie autoctone. Nella tabella b) si riporta *l'Elenco delle specie esotiche ornamentali non invasive utilizzabili nel Sistema dei servizi in ambito prettamente urbano*.

a) Elenco delle specie autoctone o appartenenti al paesaggio tradizionali utilizzabili nel Sistema dei servizi

ALBERI		
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	II
Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	II
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i>	II
Bagolaro	<i>Celtis australis</i>	I
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	II
Ciliegio a grappoli	<i>Prunus padus</i>	III
Farnia	<i>Quercus robur</i>	I
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	I
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	I
Platano ibrido	<i>Platanus x hybrida</i>	I
Sorbo domestico	<i>Sorbus domestica</i>	III

ARBUSTI		
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>	III
Evonimo europeo	<i>Euonymus europaeus</i>	III
Ligustro volgare	<i>Ligustrum vulgare</i>	III
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i>	III

b) Elenco delle specie esotiche ornamentali non invasive utilizzabili nel Sistema dei servizi in ambito prettamente urbano

ALBERI	
Nome scientifico	Classe di grandezza
<i>Prunus pissardi</i>	III
<i>Pyrus calleriana</i>	III
<i>Liquidambar styraciflua</i>	II
<i>Malus floribunda in varietà</i>	III
<i>Crataegus grignonensis</i>	III
<i>Crataegus lavalleyi</i>	III
<i>Tilia cordata greenspire</i>	I

ARBUSTI	
Nome scientifico	Classe di grandezza
<i>Mahonia aquifolium</i>	III
<i>Mahonia winter surprise</i>	III

<i>Rosa meiland in varietà arbustive</i>	III
<i>Cotoneaster salicifolius</i>	III
<i>Viburnum tinus</i>	III
<i>Viburnum carlesii</i>	III
<i>Prunus lusitanica</i>	III
<i>Photinia fraseri Red robin</i>	III
<i>Osmanthus aquifolium</i>	III
<i>Osmanthus armatus</i>	III
<i>Ilex Nelly Stevens</i>	III
<i>Spiraea Vanhouttei</i>	III
<i>Spiraea bumalda</i>	III

LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DEL VERDE

Gestione delle aree pubbliche del Parco del Torrente Sangone

Gli interventi di rinaturalizzazione consistono in interventi selvicolturali volti a favorire le specie autoctone presenti e ad introdurre ulteriori specie arboree e arbustive autoctone afferenti alla tipologia forestale del Quercio Carpineto scelte tra quelle maggiormente idonee alle caratteristiche stazionali.

Per mantenere anche nelle aree destinate alla fruizione alberi morti in piedi è possibile prevederne la messa in sicurezza tramite la potatura dei rami che ne possono determinare la caduta (creando così alberi "totem" per la biodiversità).

Nel caso in cui gli esemplari siano comunque a rischio di caduta, anche a seguito dei suddetti interventi di potatura, dovranno essere abbattuti e lasciati a degradarsi in loco.

Tali alberi possono essere valorizzati illustrando tramite bacheche le motivazioni delle scelte gestionali.

Specie del Quercio-Carpineto e altre specie correlate

Nome comune	Nome scientifico
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Cerro	<i>Quercus cerris</i>
Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>
Ciliegio a grappoli	<i>Prunus padus</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Coronilla	<i>Coronilla emerus</i>
Crespino	<i>Berberis vulgaris</i>
Evonimo europeo	<i>Euonymus europaeus</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>
Lantana	<i>Viburnum lantana</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>
Olmo ciliato	<i>Ulmus laevis</i>
Ontano nero*	<i>Alnus glutinosa*</i>
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i>
Pero selvatico	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Pioppo nero*	<i>Populus nigra*</i>
Pioppo bianco*	<i>Populus alba*</i>
Pioppo tremolo**	<i>Populus tremula**</i>
Prugnolo**	<i>Prunus spinosa**</i>
Rosa canina**	<i>Rosa canina**</i>
Salice bianco*	<i>Salix alba*</i>
Salice rosso*	<i>Salix purpurea*</i>
Salicone**	<i>Salix caprea**</i>
Sanguinello (**)	<i>Cornus sanguinea (**)</i>
Spin cervino**	<i>Rhamnus catharticus **</i>
Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>

Note

*= adatta a stazioni molto umide (es. lungo sponda del Sangonetto)

**=specie arboreo-arbustive di margine

(**)=specie arboreo-arbustive di margine ma anche di bosco

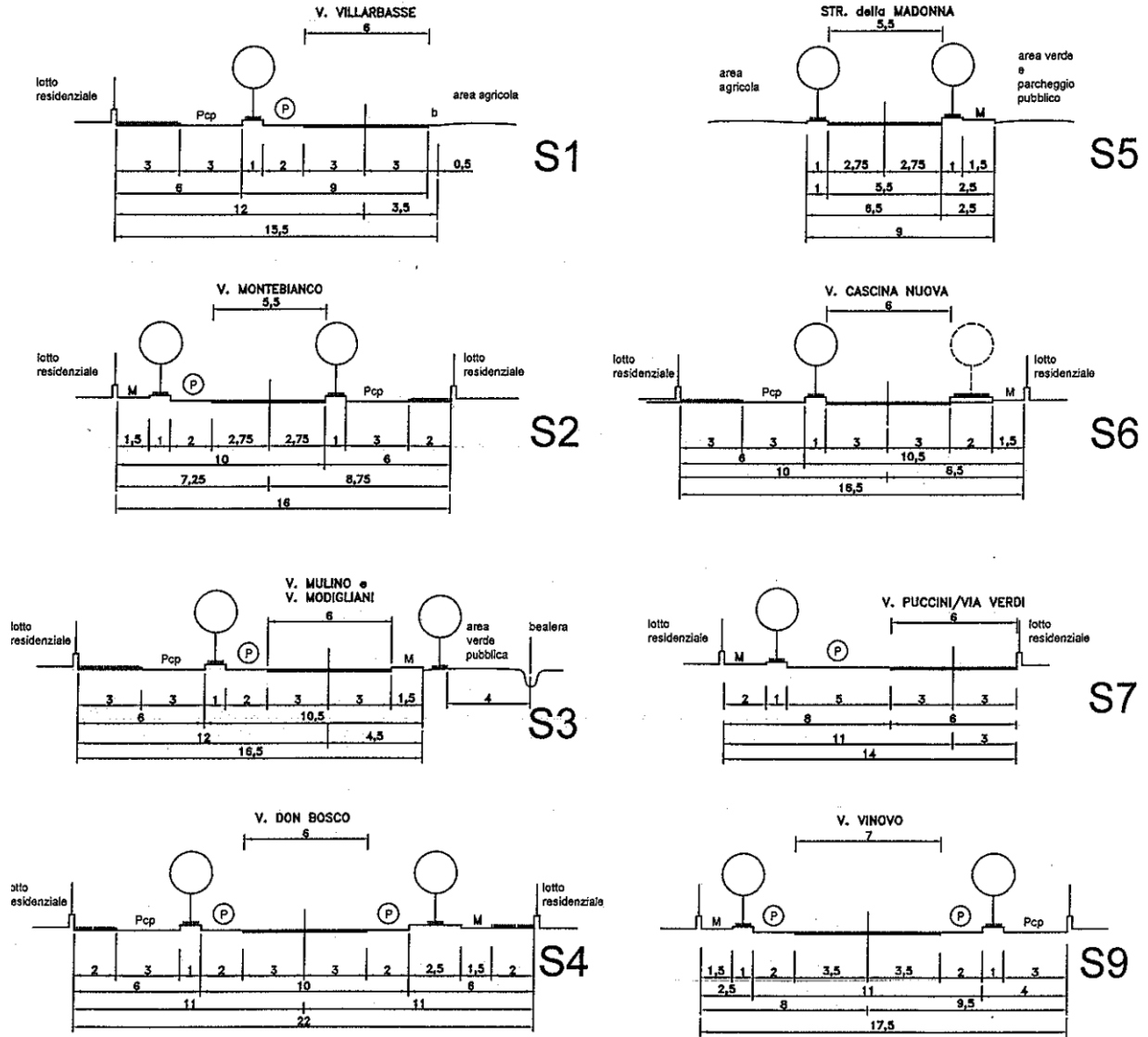
SEZIONI STRADALI

SEZIONI STRADALI

ai sensi del D.Leg. 30.04.1992, N. 285 (Nuovo Codice della strada); DPR 16.12.1992, N. 495 e s.m.i.; DM 05.11.2001.

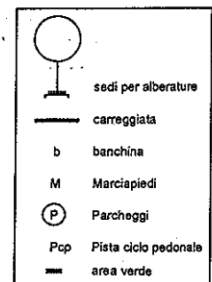
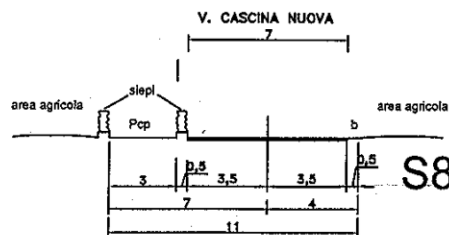
Strade urbane locali afferenti alle aree residenziali C - C*

(tavole 3 EST, 3 OVEST - scala 1:2000)



Strade extraurbane secondarie

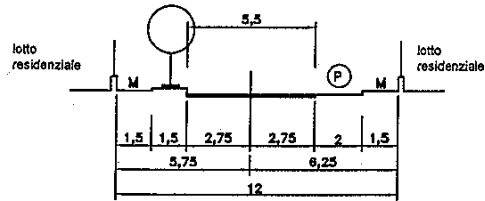
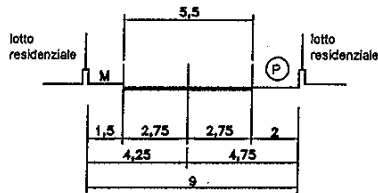
(tavole 3 EST, 3 OVEST - scala 1:2000)



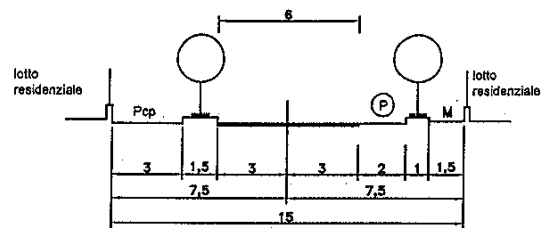
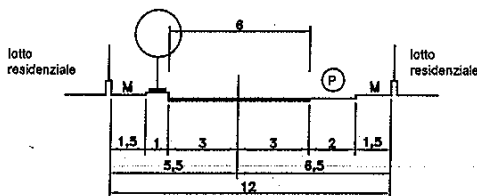
Strade urbane locali

(art. 17 NdA)

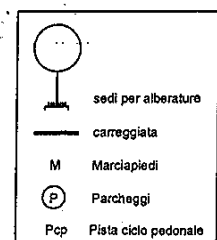
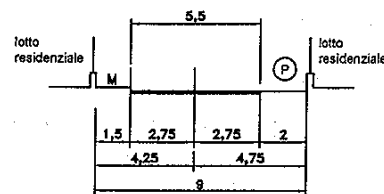
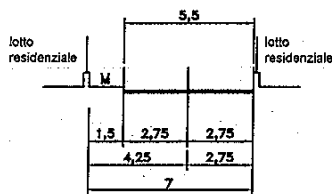
al servizio di insediamenti fino a 20 unità abitative



al servizio di insediamenti di maggiore dimensione

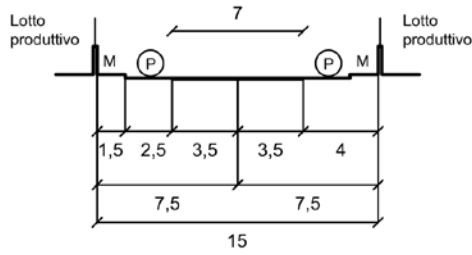


per strade private

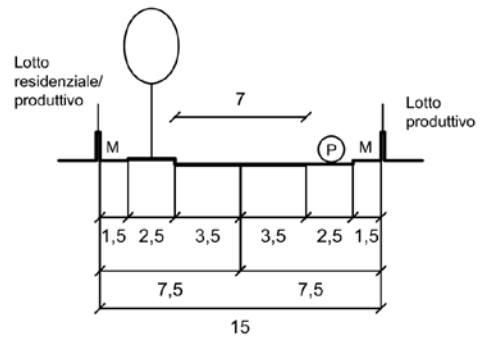


Strade in zona industriale (art. 33 Nda)

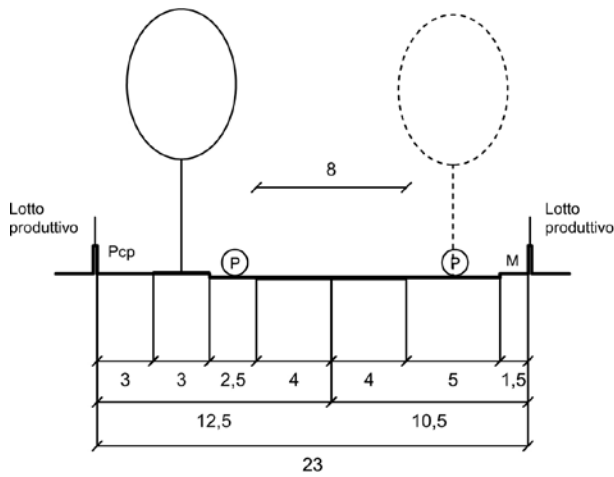
Sezione tipo 1A



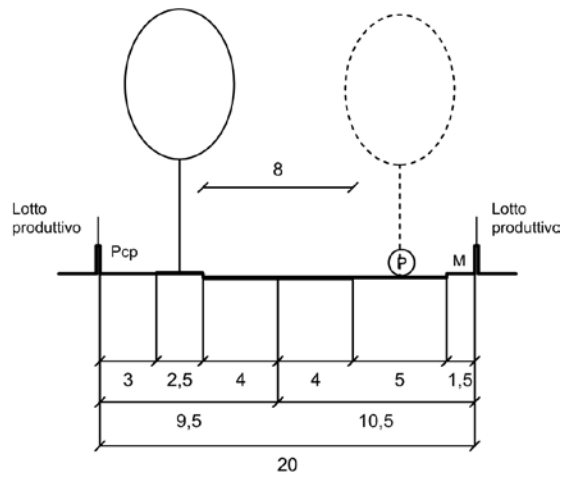
Sezione tipo 1B



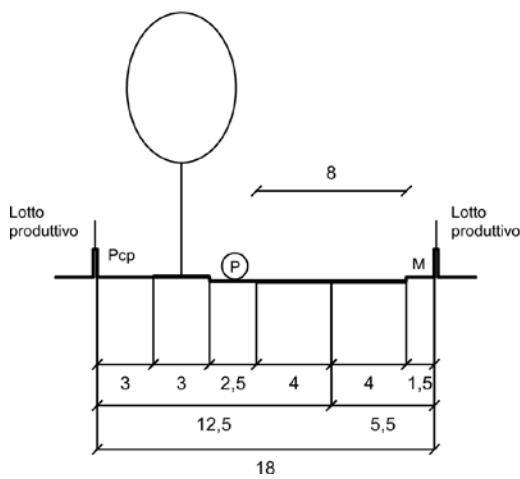
Sezione tipo 2



Sezione tipo 3



Sezione tipo 4



Sezione tipo 5

