

REGIONE PIEMONTE CITTÀ DI CASELLE PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

LEGGE REGIONE PIEMONTE 05/12/1977 n° 56
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aprile 2000

Testo modificato dall'Ufficio tecnico comunale Edilizia e Urbanistica con le modificazioni introdotte "ex officio" dalla Regione Piemonte con la deliberazione di approvazione della Giunta regionale 22 gennaio 2001, n.2 – 2009, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 26 gennaio 2001

IL PROGETTISTA: *Ing. Andrea MARGARIA - TORINO*

COLLABORAZIONE:

Arch. Antonio Trapani

Arch. Cristina Deambrosis

Ing. Corrado Bruno

CONSULENZE:

Arch. Elly Bressan

Geostudio

Modulo uno s.r.l.

Testo ulteriormente modificato dall'Ufficio Tecnico Comunale Edilizia e Urbanistica con le seguenti deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 53 del 13/07/2001 (artt. 8.1.1 e 8.1.3)
- n. 95 del 28/12/2001 (art. 7.4.1)
- n. 24 del 08/04/2002 (art. 6.6.2 bis)
- n. 32 del 08/04/2002 (art. 6.15)
- n. 33 del 08/04/2002 (artt. 6.16 – 6.12)
- n. 83 del 29/07/2003 (artt. 8.2.3 - 9.7.2 e 10.17.2b)
- n. 84 del 29/07/2003 (artt. 7.3 e 8.7)
- n. 127 del 22/12/2003 (art. 8.5.1)
- n. 61 del 29/06/2004 (artt. 7.4.1 e 8.9.3)
- n. 58 del 22/07/2005 (artt. 10.17.1 – 10.17.2 – 10.17.2a –10.17.2b – 8.5.2. di nuova introduzione);
- n° 57 del 28/07/2006 (artt. 3.2.4 - 8.5.2 – 8.9.2)
- n. 6 del 17/02/2006 (artt. 3.2.4 – 7.8.1);
- n° 81 del 18/12/2006 (artt. 9.6 – 10.9 – 10 bis);
- n° 33 dell'11/04/2007 (artt. 8.5; 10.17.2 e 10.17.2b);
- n° 106 del 19/11/2007 (art. 7.4);
- n° 83 del 04/12/2008 (art. 7.8.2.);
- n° 48 dell'11/05/2009 (artt. 7.3 e 7.12);
- n° 93 del 20/12/2010 (artt. 6.6 e 7.1);
- n° 10 del 16/03/2012 (art. 7.1);
- n° 59 del 30/07/2012 (art. 7.13);

e modificato con D.G.R. n. 9-12278 del 13/04/2004 (art. 10.3) e con D.G.R. n° 17-1334 del 07/11/2005 (artt. 3.3 – 7.4.1 – 8 – 8.9.3 – 10.12.1 – 8.5.1.1. di nuova introduzione).

SOMMARIO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO DI P. R. G.	7
ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL P.R.G.	9
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	11
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE.....	11
3.1 - <i>Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)</i>	11
3.2 - <i>Strumenti urbanistici esecutivi</i>	12
3.2.1 - Piani particolareggiati (P.P.).....	12
3.2.2 - Piani di recupero (P.d.R.)	13
3.2.3 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).....	14
3.2.5 - Piano delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.)	18
3.2.6 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)	18
3.2.7 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.Ri.U.)	18
3.3 - <i>Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modificazione della destinazione d'uso ed utilizzazione delle risorse naturali</i>	19
3.4 - <i>Concessioni</i>	19
3.4.1 - Definizione di inizio lavori	21
3.4.2 - Definizione di ultimazione dell'opera	21
3.5 - <i>Autorizzazioni</i>	21
3.6 - <i>Convenzioni e atti di impegno unilaterale</i>	21
3.7 - <i>Monetizzazioni</i>	22
3.8 - <i>Denuncia di inizio attività</i>	22
ART. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI	22
4.1 - <i>Area</i>	23
4.1.1 - Aree Urbanizzate	23
4.1.2 - "Zona" normativa	23
4.1.3.- "Ambito"	23
4.1.4.- Distretto	23
4.2 - Destinazione d'uso	24
4.3 - Destinazione d'uso specifico	24
4.4 - Superficie territoriale (ST).....	24
4.5 - <i>Densità territoriale di popolazione</i>	24
4.6 - <i>Densità territoriale edilizia</i>	24
4.7 - <i>Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)</i>	24
4.8 - <i>Indice territoriale di copertura (ITC)</i>	25
4.9 - <i>Superficie fondiaria (SF)</i>	25
4.10 - <i>Densità fondiaria edilizia</i>	25
4.11 - <i>Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)</i>	25
4.12 - <i>Indice di densità fondiaria</i>	25
4.13 - <i>Indice fondiario di copertura (IFC)</i>	25
4.14 - <i>Utilizzazione degli indici</i>	26
4.15 - <i>Trasferimento capacità edificatoria</i>	26
4.16 - <i>SUL realizzabile</i>	26
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI - DEFINIZIONI.....	27
5.1 - <i>Sistemazione e riporti del terreno e quote di riferimento</i>	27
5.2 - <i>Larghezza della strada</i>	27
5.2.1 - Ciglio stradale.....	28

5.3 -	<i>Superficie coperta</i>	28
5.4 -	<i>Filo di fabbricazione</i>	28
5.5 -	<i>Superficie lorda pavimento (SLP)</i>	28
5.5.1 -	<i>Criteri di calcolo delle SLP</i>	28
5.6 -	<i>Superficie utile lorda (SUL)</i>	29
5.6.1 -	Calcolo della SUL per gli edifici su pilotis.....	29
5.6.2 -	Calcolo della SUL delle autorimesse fuori terra.	29
5.6.3 -	Calcolo della SUL per edifici seminterrati	29
5.6.4 -	Calcolo della SUL dei locali sottotetto costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 21/98	30
5.7 -	<i>Altezza degli edifici</i>	31
5.7.1 -	Limite di altezza degli edifici	31
5.8 -	<i>Altezza interna</i>	32
5.8.1 -	Altezza minima e massima dei vani abitabili	32
5.8.2 -	Altezza media dei locali	32
5.9 -	<i>Bassi fabbricati</i>	32
5.10 -	<i>Volumi</i>	32
5.11 -	<i>Distanze</i>	32
5.11.1 -	Distanze tra fabbricati.....	33
5.11.2 -	Distanze dei fabbricati dalle strade.....	33
5.11.3 -	Distanze tra fabbricati e bassi fabbricati.....	34
5.11.4 -	Distanze tra pareti	34
5.11.5 -	Distanze dai confini	34
TITOLO III - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE		36
ART. 6 -	CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE	36
6.1 -	<i>Capacità insediativa di piano</i>	36
6.2 -	<i>Osservanza dei parametri e applicazione degli indici</i>	36
6.3 -	<i>Interventi su immobili in "Zona" impropria</i>	36
6.4 -	<i>Disciplina delle aree agricole</i>	36
6.5 -	<i>Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole:</i>	37
6.6 -	<i>Impianti vari</i>	37
6.6.1 -	Attività di rottamazione.....	38
6.6.2 -	Depositi roulotte e autoveicoli (Depr)	38
6.6.2 bis -	Depositi materiali di produzione e attrezzature (Depma).....	38
6.6.3 -	Deposito e lavorazione di materiali inerti (Dein).....	38
6.6.4 -	Impianti di autolavaggio.....	39
6.6.5 -	Chioschi, edicole	39
6.7 -	<i>Norme per autorimesse - Passo Carrabile</i>	39
6.7.1 -	Autorimesse fuori terra con edificazione al confine di proprietà	39
6.7.2 -	Autorimesse fuori terra, individuali, con edificazione non lungo il confine di proprietà	39
6.7.3 -	Autorimesse interrata	40
6.7.4 -	Parcheggi - prescrizioni particolari.....	40
6.7.5 -	Accessi nelle strade urbane (Passo Carrabile)	40
6.8 -	<i>Aree a verde privato</i>	41
6.9 -	<i>Recinzioni</i>	41
6.9.1 -	Recinzioni su fondazione continua.....	42
6.9.2 -	Recinzioni nelle aree libere.....	42
6.9.3 -	Recinzioni in aree agricole	42
6.10 -	<i>Bassi fabbricati</i>	43
6.11 -	<i>Coperture</i>	43

6.11.1 - Abitabilità dei locali sottotetto realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 21/98	43
6.11.1.bis - Abitabilità dei locali sottotetto realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. n° 21/98	43
6.11.2 - Locali sottotetto non abitabili	44
6.12 - Aeroporto	44
6.13 - Attrezzature alberghiere	45
6.14 - Impianti di distribuzione carburanti (Benz)	45
6.15 - Siti inquinati	46
6.16 - Area Militare Demanio Difesa	46
TITOLO IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE E CLASSI DI INTERVENTO	47
ART. 7 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	47
7.1 - Aree destinate ad impianti pubblici ed attrezzature di interesse pubblico	47
7.2 - Aree destinate ad usi residenziali	50
7.3 - Aree destinate ad impianti produttivi	50
7.4 - Aree destinate ad attività terziarie	51
7.4.1 - Area terziaria aeroportuale - "Ambito" (ATA)	53
7.5 - Centro sociale commerciale - "Ambito" (CSI)	55
7.6 - Aree destinate ad attività agricole	55
7.6.1 - Edifici rurali e attrezzature agricole ubicati in aree inedificabili	58
7.6.2 - Edifici rurali e attrezzature agricole sorti nel centro abitato	58
7.7 - Area integrata agricolo sperimentale/produttiva "Ambito" (K)	58
7.8 - Aree soggette a piani di ristrutturazione urbanistica	59
7.8.1 - Area ferrovia Torino-Ceres - "Ambito" (AFTC)	59
7.8.2 - Area di recupero urbano di Mappano - "Ambito" (PRU)	59
7.9 - Aree a parco	62
7.9.1 - Aree a parco urbano	62
7.9.2 - Aree a parco fluviale (IGF)	62
7.10 - Aree destinate alla viabilità	62
7.11 - Aree per il culto	63
7.12 - Zone di insediamento commerciale	63
7.13 - Dehors non stagionali	66
ART. 8 - CLASSI DI INTERVENTO	67
8.1 - Tessuto edilizio centrale di impianto storico (Centro Storico)	68
8.1.1 - Centro Storico - Elementi di pregio architettonico, ambientale e documentario	69
8.1.2 - Centro Storico - Zone di recupero	70
8.1.3 - Centro Storico - Tipi di intervento ammessi	71
8.1.4 - Centro Storico - Interventi sui manufatti rustici esistenti	72
8.1.5 - Centro Storico - Norme sull'utilizzazione dei cortili e degli spazi liberi	73
8.1.6 - Centro Storico - Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici	74
8.1.7 - Aree del Centro Storico soggette a vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta - Tipi di intervento ammessi	76
8.1.8 - Centro Storico - indagini conoscitive per interventi su elementi di pregio architettonico/ambientale/documentario	76
8.2 - "Zone" residenziali consolidate	76
8.2.1 - "Zone" residenziali consolidate sature (RSa, RPa)	76
8.2.2 - "Zone" residenziali consolidate non sature (RSb)	76
8.2.3 - Interventi di ristrutturazione edilizia in "Zone" residenziali consolidate (RSa1, RSa3, RSb, RPa)	77
8.2.4 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in "Zone" residenziali consolidate (RSa1, RSa3, RSb)	79

8.2.5 - edifici e volumi di interesse storico, architettonico, ambientale, documentario (ER ₁ , ER ₂ , , RSr).....	79
8.3 - "Zone" di completamento residenziale (RCa, RCa1, RCb, RCb1, RCb2, RCc, RCc1)	80
8.4- Verifiche della capacità insediativa di lotti appartenenti a "Zone" di cui agli artt.8.2.1, 8.2.2, 8.3	80
8.5 - "Zone" di nuovo insediamento residenziale (RN1, RN1a, RN1m, RN2, RN3, RN3a, RN4, RN5, RPb).....	81
8.5.1 - Aree RPb: Possibilità di attuazione mediante convenzionamento ai sensi degli art. 7 e 8 della L. n. 10/1977, come sostituiti dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i.	81
8.5.1.1. "Zone" di rilocalizzazione residenziale (RR).....	82
8.5.2.- Aree residenziali per "atterraggio" SUL da NEA (RA1, RA2, RA3).....	83
8.6 - "Zone" con manufatti e insediamenti industriali e artigianali consolidati e di completamento (IC).....	83
8.7 - "Zone" di nuovo impianto produttivo (IN)	85
8.8 - "Zone" con insediamenti produttivi da riordinare e sottoposti a particolari vincoli (MI1, MI2, MI3).....	86
8.9 - "Zone" e "Ambiti" per attività terziarie	86
8.9.1 - "Zone" terziarie consolidate e di completamento (TC)	86
8.9.2 - "Zone" terziarie di nuovo impianto (TN, TN1).....	87
8.9.3 - "Ambito"-Terziario Aeroportuale (ATA).....	88
8.9.4 - Prescrizioni per i servizi di interesse pubblico insediati su aree private	90
8.10 - "Zone" miste (PARc, PARn, PARr).....	90
8.10.1 - "Zona" (Za)	91
8.11 - Nuclei frazionari.....	91
8.11.1 - Edifici e complessi rustici di vecchio impianto in zona agricola (Erv).	92
TITOLO V - TIPI DI INTERVENTO E VINCOLI.....	93
ART. 9 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G.....	93
9.1 - Interventi edilizi relativi a edifici e manufatti esistenti	93
9.1.1 - Manutenzione ordinaria.....	93
9.1.2 - Manutenzione straordinaria.....	94
9.1.3 - Restauro e risanamento conservativo.....	96
9.1.4 - Ristrutturazione edilizia	99
9.1.5 - Specificazioni agli artt.9.1.1/9.1.4	102
9.2 - Ristrutturazione urbanistica	103
9.3 - Completamento	103
9.4 - Nuovo impianto.....	103
9.5 - Sostituzione Edilizia.....	103
9.6 - Interventi su immobili nelle aree a rischio geologico	104
9.7 - Interventi su immobili in "Zona" impropria.....	105
9.7.1 - Edifici a prevalente destinazione residenziale in "Zona impropria"	106
9.7.2 - Edifici ad uso residenziale sorti in aree agricole.....	106
9.7.3 - Edifici ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici.	107
9.7.4 - Edifici commerciali in "Zona" impropria.....	107
9.7.5 - Edifici artigianali in "Zona" residenziale.....	107
9.7.6 - Impianti ed attrezzature agricoli in aree residenziali.	107
9.7.7 - Condizioni di intervento.	107
ART. 10 - FASCE E AREE DI RISPETTO - STRADE - VINCOLI	108
10.1 - Fasce di rispetto dei nastri stradali.....	108
10.2 - Fasce di rispetto ferrovia	109
10.3 - Fasce di rispetto cimiteri.....	109
10.4 - Casi particolari.....	109

10.5 -	Edifici ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto.....	109
10.6 -	Impianti e infrastrutture situati nelle fasce di rispetto	110
10.7 -	Fasce di rispetto al torrente Stura e zona pre-parco.....	110
10.8 -	Fasce di salvaguardia alle opere di presa, pozzi, sorgenti dell'acquedotto, impianti di depurazione e pubbliche discariche.	110
10.9 -	Fasce di rispetto. Sponde dei laghi, fiumi, torrenti e canali.....	111
10.10 -	Fasce di rispetto per elettrodotti.....	112
10.11 -	Aree a vincolo idrogeologico e aree boscate	113
10.12 -	Viabilità.....	114
10.12.1 -	Tracciamento e sezioni utili	114
10.12.2 -	Arretramento all'esterno delle "Zone" di insediamento o di servizio	115
10.13 -	Strade interne ai P.E.C.....	116
10.14 -	Strade nelle "Zone" a destinazione industriale e terziaria	116
10.15 -	Strade comunali	116
10.16 -	Percorsi pedonali	116
10.17 -	Vincolo aeroportuale	117
10.17.1 -	Interventi ammessi nella zona di vincolo aeroportuale NEA	117
10.17.1a -	Interventi ammessi nella zona NER.....	118
10.17.1b -	Prescrizioni per gli Interventi ammessi nelle zone NEA NER.....	118
10.17.2 -	Modalità di trasferimento di SUL dalla zona di vincolo aeroportuale NEA	119
10.17.2a -	Calcolo della SUL trasferibile dalla zona NEA.....	119
10.17.2b -	"Atterraggio" della SUL trasferita dalla zona NEA.....	120
10.18 -	Aree per radioassistenza.	122
10.19 -	Aree soggette a piano tecnico esecutivo di iniziativa pubblica per le infrastrutture. 122	
Mesi		131
Oltre		131
TITOLO VI - NORME TRANSITORIE		137
ART. 11 - NORME TRANSITORIE		137
11.1 -	Attuazione degli S.U.E. presentati in data anteriore alla data di adozione del P.R.G. 137	
11.2 -	Esposizioni di merci a cielo aperto.....	137
11.3 -	Tettoie a carattere temporaneo o funzionali agli insediamenti produttivi	137
11.4 -	Baracche, tettoie temporanee, depositi di attrezzi	138
11.5 -	Verande	138
11.6 -	Adeguamento dei fabbricati ad uso abitativo alle norme igieniche vigenti	139
11.7 -	Fossi adacquatori o di scolo.....	139
11.8 -	Sottotetti.....	139
11.9 -	Insediamenti agricoli esistenti in zona residenziale	140
11.10 -	(annullato).....	141
11.11 -	Aree sottoposte a piano tecnico esecutivo di iniziativa pubblica per le infrastrutture viarie e di trasporto su rotaie.....	141
11.12 -	Interventi Una-Tantum	141
11.13 -	Corretta interpretazione delle prescrizioni di P.R.G.....	141
11.14 -	Decadenza delle norme transitorie degli articoli 11.1, 11.2, 11.3	141

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO DI P. R. G.

Il progetto definitivo della variante di P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

- A - RELAZIONE
- B - ALLEGATI TECNICI
- C - TAVOLE DI PIANO
- D - NORME
- E - INDAGINI DI SUPPORTO
- F - STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

A: RELAZIONE

- 1° - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - Con indicati:
 - Obiettivi indicati dalla Delibera Programmatica
 - Analisi demografiche/socioeconomiche.
 - Dati quantitativi
 - Criteri di strutturazione.

B: ALLEGATI TECNICI

- 2° - ALLEGATO - A - SCHEDA QUANTITATIVA - (Allegata alla relazione)
- 3° - ALLEGATI 1, 2, 3 ALLA SCHEDA C (Circolare del Presidente G.R. del 16 luglio 1989 n. 16/URE)
- 4° - RELAZIONE TECNICA ELABORATI GEOLOGICI -
 - G0 - Relazione geologica - tecnica
 - G1 - Carta dell'idrografia di superficie
 - G2 - Ubicazione delle stratigrafie disponibili
 - G3 - Carta geomorfologica e dei dissesti
 - G4 - Carta idrogeologica
 - G5 - Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Con le sotto indicate schede delle analisi delle previsioni urbanistiche (Cap. 8 da pag. 31 a pag. 42):

- 8.1 - Zona nord-ovest.
- 8.2 - Zona aeroporto.
- 8.3 - Zona centro occidentale dell'abitato.
- 8.4 - Zona centro settentrionale dell'abitato.
- 8.5 - Insediamenti in strada-Leini
- 8.6 - Zona sud-ovest.
- 8.7 - Zona sud-est.
- 8.8 - Circonvallazione
- 8.9 - Zona industriale a nord di Mappano
- 8.10 - Mappano concentrico
- 5° - CARTA UBICAZIONE DELLE STRATIGRAFIE DISPONIBILI
In Scala 1:25.000:
- 6° - CARTA DI SINTESI DEL RISCHIO GEOLOGICO E DELLA PROPENSIONE URBANISTICA - IN SCALA 1:10.000.
- 7° - CARTA IDROGEOLOGICA - In scala 1:10.000.
- 8° - SCALA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI - in scala 1:10.000.
- 9° - TAV. 10 CARTA USO DEL SUOLO - in scala 1:10.000.

- 10° - TAV. 11 MOSAICATURA DEI P.R.G. DEI COMUNI CONTERMINI
in scala 1:10.000.
11° - CAPACITA' DEI SUOLI - in scala 1:10.000.
12° - VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO IN AREE DI
NUOVA INSEDIABILITA' RESIDENZIALE (ART. 8 LEGGE 447/95)

C: TAVOLE DI PIANO

- 12° - TAV. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10 - 11 -12 Azionamento e vincoli in scala
1:2.000.
13° - TAV. 8 Tessuto edilizio centrale di impianto storico in scala 1:1.000.
14° - TAV 9 tavola complessiva - viabilità' - in scala 1:10.000.

D: NORME

- 15° - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
16° - SCHEDE NORMATIVE

E: INDAGINI DI SUPPORTO

- 17° - INDAGINE DEMOGRAFICA / SOCIO ECONOMICA.
18° - INDAGINE ABITATIVA / TESSUTO EDILIZIO CENTRALE DI IMPIANTO
STORICO
19° - INDAGINE DELLA MOBILITA'
20° - INDAGINE SULLE CONCESSIONI - Riferita al periodo 1991 - 1997

F: STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

- | | |
|--|---------------|
| 21° - TAV 12 - Rete di illuminazione pubblica di Caselle | Scala 1:5.000 |
| - TAV 13 - Rete di illuminazione pubblica di Mappano | Scala 1:5.000 |
| 22° - TAV 14 - Rete delle fognature di Caselle | Scala 1:5.000 |
| -TAV 15 - Rete delle fognature di Mappano | Scala 1:5.000 |
| 23° - TAV 16 - Rete di distribuzione dell'acqua di Caselle | Scala 1:5.000 |
| -TAV 17 - Rete di distribuzione dell'acqua di Mappano | Scala 1:5.000 |
| 24° - TAV 18 - Rete di distribuzione del gas di Caselle | Scala 1:5.000 |
| -TAV 19 - Rete di distribuzione del gas di Mappano | Scala 1:5.000 |

Degli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale sono prescrittivi:

- **Elaborato GO – Relazione geologico tecnica**
- **Elaborato G5 – Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.**

C – TAVOLE DI PIANO

TAV. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 Azionamento e vincoli in scala 1 : 2.000;
TAV. 8 Tessuto edilizio centrale di impianto storico in scala 1 : 1.000;
TAV. 9 tavola complessiva – viabilità – in scala 1 : 10.000.

D – NORME

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
SCHEDE NORMATIVE

Gli altri elaborati elencati nel presente articolo facenti parte del Piano Regolatore generale sono allegati a solo fine illustrativo o di analisi; essi sono:

- A – RELAZIONE
- B – ALLEGATI TECNICI
- E – INDAGINI DI SUPPORTO
- F – STATO DI FATTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Art. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Caselle sono riferite ad un arco temporale decennale.

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n.1150 e della L.R.15/12/1977 n.56 ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale; ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta Legge Regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione in tutti i casi previsti dall'art. 48 della L.R.56/77.

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

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n.56/77 nei limiti di quanto disposto all'art. 85, penultimo comma della legge citata.

Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che, essendo subordinata al rilascio della concessione ai sensi della Legge 28/01/1977 n.10 o della autorizzazione a norma di leggi statali e regionali e delle presenti N.T.A. - ivi compresa ogni attività di accumulo e deposito di materiali e di esposizione di merci a cielo libero - ne sia sprovvista; tale obbligo perdurerà fino al conseguimento della concessione o autorizzazione nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica anche agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o autorizzazione, o per le quali gli atti amministrativi suddetti siano scaduti o annullati.

Negli immobili la cui destinazione d'uso risulti impropria e/o non ammessa dal P.R.G. si dovrà nel tempo far luogo a destinazione d'uso proprie e/o ammesse; fino a tale data per detti immobili sono ammessi soltanto gli interventi di cui agli artt.9.1.1, 9.1.2, 9.1.3 del titolo V delle presenti N.T.A..

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

Il rilascio della concessione è subordinata all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno, da parte del richiedente, di provvedere, allo scadere della concessione, alla sistemazione dei luoghi con modalità prescritte dal Comune e descritte nella concessione stessa.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3 -ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

L'attuazione del P.R.G., avviene, in applicazione dell'art.13 della legge 28 gennaio 1977 n.10, sulla base di programmi pluriennali di attuazione con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Il contenuto e il procedimento dei programmi pluriennali di attuazione sono stabiliti dalla L.R.56/77 modificati e integrati dalla L.R. del 20/05/1980, n.50

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal programma pluriennale di attuazione dalla L.R.43/96 (norme di esenzione temporanea dall'obbligo del Programma di Attuazione); dalle leggi 94/82 e 47/85 e dal D.L.24.01.1996 n 30

Il P.R.G. viene attuato:

- a) - con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.
- b) - con intervento diretto, mediante conseguimento della concessione, convenzionata o non, o dell'autorizzazione.
- c) - con denuncia di inizio attività a norma dell'art.2 punto 60 della legge 23 dicembre 1996, n.662.

Il P.R.G. precisa i casi in cui è previsto il ricorso alla formazione di detti strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.

Il Comune può comunque richiedere, o provvedervi direttamente, la formazione di strumenti urbanistici esecutivi anche dove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite, delimitando le aree e i relativi immobili in sede di P.P.A., ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77 o con specifiche deliberazioni consiliari.

La delimitazione dei comparti, obbliga i proprietari interessati a costituirsi in consorzio obbligatorio, la mancata costituzione del consorzio obbligatorio comporterà l'espropriazione degli immobili ai proprietari che non avranno sottoscritto la convenzione, ai sensi del Titolo II della Legge 22 ottobre 1971, n° 865.

La delimitazione può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

La procedura per la formazione dei comparti è prevista all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Possono essere assoggettati alla particolare procedura dei comparti d'intervento, e disciplinati ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., i P.E.C. individuati nella cartografia del P.R.G., quando particolari difficoltà di accorpamento delle aree rendano inattuabile lo strumento urbanistico esecutivo previsto dal P.R.G..

3.1 - Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui alla legge 28 gennaio 1977, n° 10 ed alla L.R. 56/77 e s.m.i. è strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune in attuazione delle previsioni di P.R.G. tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nel P.P.A. devono essere contenuti:

- a) le aree comprese o da comprendere nei piani di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge n.167/1962 e dell'art.41 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel rispetto delle percentuali stabilite ai sensi dell'art. 2 della legge n.10/1977, nelle quali saranno ricompresi gli interventi di edilizia convenzionata previsti nel P.R.G.;
- b) l'eventuale disponibilità di aree per la formazione di programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179;
- c) le aree da destinare ad impianti produttivi ai sensi dell'art.27 della Legge n.865/1971;
- d) le aree, gli edifici e gli immobili in genere da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi con indicati gli interventi da attuare nel periodo di validità del P.P.A.;
- e) le aree oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata, già formati e vigenti ma non ancora del tutto attuati, dei quali è prevista la realizzazione nel periodo di validità del P.P.A.;
- f) le eventuali aree interessate da insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 della L.R. 56/77 e s.m.i., e le aree destinate ad attrezzature commerciali che dovranno essere attivate nel periodo di validità del programma;
- g) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- h) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto con concessione singola;
- i) le aree destinate alle attrezzature commerciali e gli interventi da attuare sulla rete commerciale esistente;
- j) le infrastrutture di carattere urbano ed intercomunale e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel periodo di validità del P.P.A.;
- k) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione dei tessuti urbani esistenti che siano compresi in un Piano di Recupero o, comunque, in uno Strumento Urbanistico Esecutivo;
- l) la previsione degli investimenti con il loro riparto tra pubblico e privati;
- m) i termini entro i quali i proprietari od aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio, devono presentare la domanda di concessione od i progetti di piani esecutivi di libera iniziativa.

Gli elaborati del P.P.A. ed il procedimento di formazione ed approvazione sono elencati nei disposti degli articoli 35, 36, 37 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3.2 - Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) quelli elencati al III comma dell'art.32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli articoli 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.7 descrivono, in linea generale, le norme relative a: P.P., P.d.R., P.E.E.P., P.E.C., P.I.P., P.T., P.Ri.U..

3.2.1 - Piani particolareggiati (P.P.)

I Piani Particolareggiati sono strumenti urbanistici d'iniziativa pubblica, redatti dal Comune ai sensi degli articoli 13, 14, 15, 16 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e degli articoli 38, 39, 40 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

I Piani Particolareggiati devono contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità d'intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre ad occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli atti amministrativi e le procedure di approvazione dei Piani Particolareggiati sono quelle specificate dalle legislazioni urbanistiche regionali e nazionali vigenti.

3.2.2 - Piani di recupero (P.d.R.)

A norma dell'art. 27 della Legge 457/78, nell'ambito del Tessuto edilizio centrale di impianto storico, delimitato dal P.R.G., di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.R.G., possono essere individuati (anche su proposta progettuale di privati), con deliberazione del Consiglio Comunale, altri immobili, complessi edilizi, isolati e aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di piani di recupero (P.d.R.), la cui formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli art. 28, 29 e 30 della predetta legge 457/78, e degli art. 41 bis e 43 della L.R. n.56/1977.

I P.d.R. di cui all'art.28 della Legge 05/08/1978 n.457, modificato dall'art.13 della Legge 17/02/1992, n.179 ed all'art.41/bis della L.R. n.56/77 e successive modificazioni, disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nella zona di recupero.

I P.d.R. sono attuati:

- a) - Dai singoli proprietari.
- b) - Dai proprietari riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui sono soci, dalle imprese di costruzioni o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o soci abbiano conferito il mandato alla esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi tra i primi e i secondi, nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazione temporanee o consorzi e da cooperative e loro consorzi quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati.
- c) - Dal Comune ovvero dai soggetti attuatori mediante la stipula di apposite convenzioni, nei casi previsti dal citato art.28 della legge 457/78.

I P.d.R. devono contenere:

- 1) - La delimitazione del perimetro del territorio interessato.
- 2) - La precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare nel rispetto delle norme del P.R.G..
- 3) - L'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti. Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture.
- 4) - La definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.
- 5) - L'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale.
- 6) - I tempi previsti per l'attuazione del P.d.R. con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del P.d.R. sono quelli richiesti dall'art.39 L.R. n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree e sugli immobili ricadenti in zona di recupero e non assoggettate a P.d.R., si potranno attuare gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le prescrizioni del P.R.G..

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

Il P.R.G. individua in cartografia le "Zone" destinate a piani per l'edilizia economica e popolare già formati e vigenti e le "Zone" idonee per nuovi interventi, definendo l'estensione minima, in quota, delle aree da comprendere nel P.E.E.P. di cui alla L.18.4.1962 n.167 e successive modificazioni e all'art.41 della L.R.56/77. Le aree che il P.R.G. individua a servizi, situate in adiacenza con le aree graficamente individuate per gli insediamenti di edilizia economica popolare, vanno prioritariamente incluse nei rispettivi P.E.E.P.

E' inoltre consentito con le stesse modalità stabilite per il P.E.C. in "Zone" di nuova edificazione residenziale (RN), l'inclusione nel perimetro del P.E.E.P. di aree a servizio anche se esse non sono confinanti con le aree di pertinenza fondiaria (vedi art.3.2.4). In particolare, la superficie da destinare a standards (verde e parcheggio) potrà essere reperita anche nelle aree, destinate dal P.R.G. a tali servizi, adiacenti alla "Zona" oggetto di intervento. In questo caso le aree saranno comprese nella perimetrazione del P.E.C..

Il P.E.E.P. deve obbligatoriamente contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) la rete stradale e la definizione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;

- c) la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione delle tipologie edilizie da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche e, ove il caso, l'ubicazione e la SUL degli edifici pubblici previsti;
- d) la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- e) l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del P.E.E.P.;
- h) il preventivo sommario delle spese di attuazione;

Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli atti amministrativi e le procedure di approvazione dei Piani Edilizia Economica Popolare sono quelle specificate dalle legislazioni urbanistiche regionali e nazionali vigenti.

Il Comune di Caselle T.se aderisce al C.I.T., che ha, per statuto, il compito di promuovere la formazione del P.E.E.P. consortile dell'area torinese.

3.2.4 - Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dall'A.C..

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

I P.E.C. possono essere:

- di iniziativa libera, se proposti da privati;
- obbligatori, quando espressamente previsti dal P.P.A..

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è presentato al Sindaco unitamente allo Schema di Convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Gli atti amministrativi e le procedure di approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati sono quelle specificate dalle legislazioni urbanistiche regionali e nazionali vigenti.

Nelle aree a carattere residenziale da attuare con ricorso al P.E.C. è ammesso, l'utilizzo a scopo edificatorio di tutta la capacità insediativa compresa all'interno dei perimetri del P.E.C. sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale (UT), a condizione che si abbia la dismissione contestuale e gratuita di tutte le aree per la viabilità pubblica e per i servizi individuate nei perimetri del P.E.C. stesso e che la dotazione sia sufficiente a soddisfare i minimi richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77, salvo quanto in appresso disposto.

Nell'ambito del P.E.C. l'A.C. potrà consentire una diversa sistemazione o rilocazione delle aree a servizio previste nella cartografia di P.R.G., fino ad un massimo di 2000 mq e per la viabilità, secondo criteri di migliore funzionalità ad uso degli stessi. Il P.E.C. approvato dal C.C. che preveda questa eventualità non costituisce variante al P.R.G..

L'interposizione di una sede viaria non viene considerata discontinuità ai fini della perimetrazione di un P.E.C.

Al fine di agevolare un armonica attuazione del P.R.G. ed in particolare l'acquisizione da parte dell'A.C. delle aree a servizio già identificate nella cartografia di P.R.G., i P.E.C. possono reperire parte delle aree per i servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 utilizzando aree che il P.R.G. destina espressamente a tale scopo, anche se esse non sono confinanti con le aree di pertinenza fondiaria. La dotazione di parcheggi pubblici di cui alla lettera d), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n. 56/77, 2,5 mq ad abitante e una quota parte pari ad almeno 5 mq per abitante dei 12,5 mq per abitante previsti dalla dotazione a verde pubblico di cui alla lettera c), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 dovranno essere reperite (all'interno dei perimetri del P.E.C.) nelle immediate prossimità delle aree di pertinenza fondiaria su cui viene effettuato l'intervento. La quota parte di almeno 5 mq per abitante di verde pubblico si considera quale dotazione relativa alle urbanizzazioni primarie di quest'area per servizi. La restante quantità di standard urbanistici, fino al raggiungimento della quota di 25 mq per abitante, potrà essere reperita nelle aree che il P.R.G. destina espressamente a tale scopo, anche se esse non sono confinanti con le aree di pertinenza fondiaria; ciò alle seguenti condizioni:

- la distanza di tali aree dalle aree di pertinenza fondiaria non sia superiore a 600 metri. Queste aree concorrono con un proprio coefficiente di utilizzazione territoriale (di regola $UT = 0,3$ salvo diversa specificazione) al calcolo della massima capacità edificatoria.
- le aree situate nel Centro Storico e/o nell' "Ambito" di recupero urbano dell'area ferroviaria (AFTC). Ai fini del conteggio della SUL trasferibile per queste aree si ha: $UT=0,3$ per il trasferimento della SUL da aree destinate a servizi e/o viabilità non ancora di proprietà pubblica e $UT=0,15$ per la Sul trasferibile dalle restanti aree già di proprietà pubblica. Nei casi in cui si riscontri una carenza relativa alla individuazione delle aree a servizi anche riferita al fabbisogno pregresso, sarà facoltà dell'A.C. richiedere cessioni di aree entro il perimetro dei SUE per quote superiori rispetto alle minime sopra definite, sino alla concorrenza delle dotazioni complessive di verde e parcheggio secondo le indicazioni dell'art. 21 della LUR.

Nel caso in cui, all'interno dei perimetri del P.E.C. proposto, la dotazione dei servizi già individuati dal P.R.G. sia assente o insufficiente al soddisfacimento dello standard minimo di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77, è ammesso:

1. il reperimento di nuove aree, necessarie alla dotazione di servizi, poste all'interno del P.E.C. proposto, purché tali aree a servizio non alterino ne il rapporto di copertura ne l'indice fondiario stabiliti. Tali aree andranno ad incrementare la dotazione complessiva di servizi del P.R.G e dovranno essere espressamente accettate, ad insindacabile giudizio dell'A.C. in fase di convenzionamento di SUE.
2. la monetizzazione (art. 3.7) delle aree a servizio mancanti per le urbanizzazioni secondarie. Tale proposta di monetizzazione dovrà essere espressamente accettata e/o proposta dall'A.C. a suo insindacabile giudizio. L'A.C. utilizzerà le somme percepite per acquisire aree da destinare a servizi, individuate dal P.R.G.. Potranno essere monetizzate solo le aree relative agli standard urbanistici per le urbanizzazioni secondarie, aree per l'istruzione di cui alla lettera a), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e le aree relative alle attrezzature di interesse comune di cui alla lettera b), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e una quota parte delle aree destinate a verde pubblico pari a mq 7,5 per abitante dei 12,5 mq per abitante richiesti dalla lettera c), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n° 56/77. L'ammontare complessivo massimo delle aree per servizi monetizzabili sarà di 17.5 mq per abitante. Non potranno essere monetizzate le aree da destinarsi a parcheggi pubblici (ai sensi della lettera d), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n. 56/77) per un valore di 2,5 mq per abitante e la quota di 5 mq per abitante, dei 12,5 mq per abitante, delle aree a verde pubblico di cui alla lettera c), punto 1), dell'art. 21 della L.R. n° 56/77. L'ammontare complessivo minimo delle aree non monetizzabili, che dovranno essere necessariamente reperite (all'interno del perimetro dei P.E.C.) nelle immediate prossimità delle aree di pertinenza fondiaria su cui viene effettuato l'intervento, è di 7,5 mq per abitante. Nei casi in cui si riscontri una carenza relativa alla individuazione delle aree a servizi anche riferita al fabbisogno pregresso, sarà facoltà dell'A.C. richiedere cessioni di aree entro il perimetro dei SUE per quote superiori rispetto alle minime sopra definite, sino alla concorrenza delle dotazioni complessive di verde e parcheggio secondo le indicazioni dell'art. 21 della LUR.

l'A.C. ha facoltà di assoggettare le aree a servizi individuate dal P.E.C., fino ad un massimo di 7 mq per abitante, (che rimarranno private) ad uso pubblico, mediante convenzione.

Nelle aree a destinazione diversa da quella residenziale l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria non è di massima ammessa, salvo per ragioni di compromissione fondiaria.

I P.E.C. devono prevedere, già in fase progettuale, un congruo accesso funzionale alla viabilità pubblica esistente. Tale accesso deve avere larghezza minima di metri 7,50 per le "Zone" residenziali e metri 12 per le "Zone" industriali e terziarie.

Per quanto attiene i P.E.C. regolarmente rilasciati dal Comune ed in corso di realizzazione, valgono le disposizioni di cui all'art. 11.1 delle presenti N.T.A..

3.2.5 - Piano delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 e dell'art.42 della L.R. 56/77 e s.m.i., può essere localizzato in quelle porzioni di territorio a questo scopo destinate dal P.R.G., aventi le finalità specificate dall'art.26 sub a), sub b) del 1° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.

I contenuti, gli elaborati e il procedimento di formazione del piano sono specificati dagli artt.38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3.2.6 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dai Piani Regolatori Generali approvati, può avvenire a mezzo di Piani Tecnici Esecutivi, quando si tratti di un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Il P.T. P.T.E. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a servizi pubblici.

I Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche sono formati dal Comune o da un consorzio tra Comuni, d'intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

I soggetti di cui al punto precedente formano un piano d'insieme contenente i progetti di massima delle varie opere e ne redigono il programma esecutivo anche al fine di un'ordinata attuazione.

I Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche devono contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T.;
- b) i progetti di massima delle opere previste;
- c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti;
- d) la previsione degli oneri finanziari.

Il P.T.E. è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità.

Il P.T. esecutivo ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste in qualsiasi strumento urbanistico di livello comunale, purché tale variante operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi dal P.R.G. e sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i..

3.2.7 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (P.Ri.U.)

Il programma integrato è strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del P.R.G., ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Può essere proposto indipendentemente dalla preventiva delimitazione del territorio da assoggettare alla formazione di piani urbanistici esecutivi, prevista dall'art. 32, secondo comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

I programmi integrati possono essere proposti:

- a) nel centro storico ai fini del recupero urbano ed edilizio, della valorizzazione e qualificazione ambientale e paesaggistica e della tutela del tessuto sociale preesistente;
- b) nelle aree periferiche e marginali degli abitati, per interventi di completamento su aree inedificate e interventi di ristrutturazione edilizia sull'esistente, ai fini del recupero dell'identità urbana, dell'integrazione delle residenze, dei servizi, del verde e delle attività produttive e terziarie;
- c) nelle restanti aree urbane, per ristrutturazioni urbanistiche, in particolare ove esistono aree produttive e terziarie obsolete o irrazionalmente dislocate o dismesse, con potenzialità di polarizzazione urbana decentrata rispetto al centro storico e di soddisfacimento della carenza arretrata di servizi e di verde.

I programmi integrati devono escludere:

- a) le aree destinate ad attività agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., se non per il solo obiettivo della valorizzazione e del recupero del patrimonio agricolo, della tutela e dell'efficienza delle unità produttive;
- b) le aree protette di cui alla L.R. 22 marzo 1990, n° 12 e s.m.i., se non per il solo obiettivo di attuare i piani d'area.

Le procedure attuative sono contenute nei disposti della L.R. 9 aprile 1996, n° 18.

3.3 - Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modificazione della destinazione d'uso ed utilizzazione delle risorse naturali

Il proprietario, il titolare del diritto reale o colui che per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso od il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la Concessione o l'Autorizzazione, ovvero procedere a denuncia di inizio attività od all'inoltro di relazione di cui all'art. 26 ex legge 47/85, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale e per mutamenti di destinazione d'uso degli immobili.

Gli elaborati di progetto per ottenere il permesso a costruire sono di norma presentati in scala 1:100; salvo i particolari costruttivi che devono essere presentati in scala appropriata.

Nel caso in cui il progetto riguardi complessi edilizi la cui superficie coperta sia superiore a 10.000 mq è consentita la rappresentazione in scala diversa; nel limite di 1:500.

3.4 - Concessioni

L'utilizzazione delle risorse naturali, da cui ne consegua l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata al rilascio di Concessione edilizia, con l'obbligo da parte del richiedente della sistemazione ambientale allo scadere della concessione medesima.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n.10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale in conseguenza di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt.5, 6, 10 della L.28.1.1977 n. 10. L'ammontare del contributo è determinato in base alla massima capacità edificatoria ammessa dal P.R.G. nelle aree urbanizzate di cui all'art.4.1.1.

Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta a parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A. ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) dell'art.4.1.1 delle presenti N.T.A., ove esistano o se ne preveda la esecuzione.

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

Per interventi ricadenti su aree destinate ad uso agricolo, a servizi generali o attrezzature e impianti tecnologici di servizio urbano e territoriale, ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alle lett. b) e c) dell'art.4.1.1 delle presenti N.T.A., la posa di sistemi individuali o collettivi.

Le opere di urbanizzazione eseguite a scemputo degli oneri per il rilascio della concessione edilizia, sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo. Gli oneri per la loro esecuzione sono riconosciuti, fino alla concorrenza massima dell'85% del corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria definito a norma del secondo comma del presente art.3.4, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.

La concessione è rilasciata unicamente per opere previste, ammesse o compatibili con le prescrizioni del P.R.G. e con le presenti N.T.A.. Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, aree ed edifici, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) - con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni di P.R.G.
- b) - con le previsioni e le prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge.
- c) - con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.
- d) - con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterale relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione. Agli effetti delle presenti N.T.A. le modifiche di destinazione superiori a 240 mq di SLP, come definita all'art.5.5, sono considerate nuovi interventi; la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotte, secondo le modalità stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario

che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

3.4.1 - Definizione di inizio lavori

Per inizio lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

3.4.2 - Definizione di ultimazione dell'opera

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità, di cui all'art.57 della L.R.56/77 e s.m.i.. Si richiamano gli adempimenti di cui al D.L. 22/4/94 n.425.

3.5 - Autorizzazioni

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

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

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi di cui all'art. 6 della L.R.56/77 e s.m.i..

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

Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

- a) - per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 240 mq di SLP che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;
- b) - per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni di legge che le disciplinano, purchè non alterino le caratteristiche dei luoghi;
- c) - per gli interventi di manutenzione ordinaria.
- d) - per l'impianto, la scelta o la modifica delle colture agricole;

3.6 - Convenzioni e atti di impegno unilaterale

La concessione, nei casi previsti dal P.R.G. o in casi di particolare complessità

degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, deve essere subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli art.25 e 49 della L.R.56/77, debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

3.7. - Monetizzazioni

Le modalità e l'ammontare della monetizzazione di aree a servizi sono stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale.

Tale monetizzazione è data dalla sommatoria di un costo periziato, riferito ad un arco temporale entro cui l'A.C. intende reperire le aree mancanti, addizionato di un costo medio per spese tecniche che l'A.C. dovrà sostenere per l'acquisizione.

3.8. - Denuncia di inizio attività

Le opere soggette a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art.2 della legge 24 dicembre 1993, n.537, sono quelle elencate ai commi 7 e 8, del punto 60, dell'art.2, della legge 23 dicembre 1996, n.662 e s.m.i..

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle presenti N.T.A., dalle Leggi Regionali e da quelle Nazionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia.

Venti giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, come specificato all'art.3.4.1, l'interessato deve presentare la denuncia d'inizio attività, corredato della documentazione prevista al punto 60, comma 11, art.2, della legge 662/96 e s.m.i.

A fine lavori il progettista abilitato deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Art. 4 - PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO: DEFINIZIONI

Le presenti N.T.A. esprimono la capacità edificatoria delle aree a destinazione residenziale in mq/mq. Tenuto conto della tipologia edilizia prevalente in Caselle, il parametro per convertire i valori espressi in mq/mq negli analoghi valori espressi in mc/mq è stabilito in 3 [m]. Tenuto conto delle argomentazioni discusse nella Relazione Tecnica, ai fini del computo degli standard minimi di cui all'art.21 L.R.56/77, dovrà essere utilizzato il parametro di 40 mq di SUL per abitante. Tale valore corrisponde, in base alle considerazioni sopra espresse, a 120 mc per abitante.

4.1 - Area

Quando non sia diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano.

4.1.1 - Aree Urbanizzate

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) - sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) - impianto di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
- c) - impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) - rete di distribuzione della energia elettrica.

4.1.2 - “Zona” normativa

Porzione di territorio avente destinazione urbanistica omogenea per la quale il P.R.G. prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione. Di regola le Schede Normative sono riferite ad una specifica tipologia di “Zona”.

4.1.3.- “Ambito”

Porzione di territorio avente caratteristiche urbanistiche omogenee. E' comprensivo delle aree edificabili, a viabilità e a servizi. Viene identificato con uno specifico codice formato da numeri e/o lettere. I distretti di espansione residenziale (DR.8, DR.9) sono suddivisi in “Ambiti”; la prima cifra delle sigle che li identificano indica il numero del Distretto di appartenenza. Il perimetro degli “Ambiti” è individuato nella cartografia di P.R.G.

4.1.4.- Distretto

Porzione del territorio comunale. Il perimetro dei Distretti è individuato nella cartografia di PRG.

I Distretti n° 1, 2, 3, 4, 5, 6 corrispondono ai Distretti individuati dallo strumento urbanistico vigente prima della adozione della presente variante generale di PRG.

Il Distretto n°8 è costituito dalle aree di espansione residenziale del capoluogo; esso è suddiviso in “Ambiti” contraddistinti dalle sigle 8.1, 8.2, 8.4, 8.5.

Il Distretto n°9 è costituito dalle aree di espansione residenziale di Mappano; esso è suddiviso in “Ambiti” contraddistinti dalle sigle 9.1, 9.2, 9.3.

Il Distretto n° 7 si riferisce a tutta la parte rimanente di territorio comunale non compresa nei Distretti precedenti.

4.2 - Destinazione d'uso

Si intende per destinazione d'uso di un'area come definita al punto 4.1 l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dal P.R.G., sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambio di destinazione d'uso di un'area o di parte di essa si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate al titolo IV delle presenti N.T.A..

4.3 - Destinazione d'uso specifico

Si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o parte di esso, l'attività ascrivibile alla classificazione ISTAT delle attività economiche e al classamento catastale vigente alla data di adozione della variante generale di PRG

4.4 - Superficie territoriale (ST)

Per superficie territoriale si intende la porzione di territorio afferente l'intervento comprensiva delle superfici fondiarie SF e delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi. Essa di norma misura Distretti, "Ambiti", "Zone", intere aree a destinazione specifica del P.R.G. e viene assunta a riferimento per il dimensionamento urbanistico del P.R.G. stesso.

4.5 - Densità territoriale di popolazione

Si intende per densità territoriale di popolazione di un'area il rapporto tra il numero degli abitanti insediabili nell'area e la superficie territoriale dell'area stessa.

4.6 - Densità territoriale edilizia

Si intende per densità territoriale edilizia, il rapporto tra la superficie edilizia edificabile o edificata nell'intera parte del territorio (Distretto, "Ambito", "Zona", intera area a destinazione specifica) e la sua superficie territoriale (ST) (compresi tutti gli spazi pubblici o di pubblico servizio). La densità territoriale edilizia è verificata per parti estese del P.R.G. (Distretti, "Ambiti", "Zone", intere aree a destinazione specifica).

4.7 - Indice di Utilizzazione Territoriale (UT)

Esprime, in (mq./mq.), la superficie utile lorda (SUL) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale. L'utilizzazione territoriale prevista per ogni area è espressa dall'indice caratteristico per ciascuna di esse, espresso in mq/mq, con cui si determina la massima edificazione realizzabile con il SUE.

Per i distretti DR2, DR3, DR4, DR5, DR6, DR8, DR9 l'indice di utilizzazione territoriale è: $UT = 0,3 \text{ mq/mq}$ ad eccezione dell' "Ambito" DR 8.4 e dell' "Ambito

DR 2.1 in cui è $UT = 0,2 \text{ mq/mq}$.

4.8 - Indice territoriale di copertura (ITC)

Si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti (compresi i bassi fabbricati), come definita all'art.5.3 e la superficie territoriale come definita all'art.4.4.

4.9 - Superficie fondiaria (SF)

Per superficie fondiaria (SF) si intende l'area di pertinenza dell'intervento quale essa risulta dalla superficie territoriale al netto degli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Nel caso della concessione singola corrisponderà alla superficie del lotto al netto di qualunque strada pubblica o di uso pubblico od altra area a servizio.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

4.10 - Densità fondiaria edilizia

Si intende per densità fondiaria edilizia il rapporto tra la superficie edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile.

4.11 - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)

Esprime, in (mq./mq.), la superficie utile lorda (SUL) edificata o edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

4.12 - Indice di densità fondiaria

Per indice di densità fondiaria si intende il rapporto tra il volume edificato o edificabile e la SF, espresso in metri cubi per metro quadrato.

4.13 - Indice fondiario di copertura (IFC)

Si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti (compresi i bassi fabbricati), come definita all'art.5.3 e la superficie fondiaria (SF) come definita all'art.4.9.

La IFC è verificata per le singole aree fondiarie edificabili, come definite agli artt. 4.1 e 4.1.1, sia nel caso di concessioni singole che nel caso di lotti derivanti da

S.U.E.

4.14 - Utilizzazione degli indici

Quando su un'area a destinazione omogenea esistono costruzioni, il calcolo della SUL ammissibile, e le verifiche degli indici UF, UT e IFC va effettuato tenendo conto di detti fabbricati, indipendentemente da eventuali frazionamenti dell'area suddetta, successivi all'adozione del preliminare di P.R.G. avvenuta il 5/12/1997.

Nel caso di frazionamenti anteriori alla data del 5/12/1997, occorre comunque tenere conto degli eventuali utilizzi della capacità edificatoria derivante da precedenti concessioni edilizie (o licenze edilizie), atti di vincolo o di cessione di SUL (o di volumetria) a favore di terzi, ciò a partire dal 21/1/79 (corrispondente alla data del D.P.G.R. n.577 di approvazione del precedente P.R.G. di Caselle).

Le aree la cui capacità edificatoria è già stata utilizzata per interventi edilizi realizzati dopo il 21/1/1979, possono essere utilizzati per nuova edificazione solamente per la residua capacità edificatoria.

4.15 - Trasferimento capacità edificatoria

Di regola non sono ammessi trasferimenti di superficie utile lorda (SUL), come definita dall'art. 5.6, fra "Zone" omogenee con diversa normativa, oppure fra "Zone" aventi la stessa normativa ma con soluzioni di continuità tra di loro.

Fanno eccezione a questa regola:

- a) Le aree agricole E, in cui è consentito l'accorpamento di tutti gli appezzamenti di proprietà dell'azienda, purchè rientranti entro un raggio di influenza tale da renderlo giustificabile ai fini dell'efficacia produttiva (vedi art.6.4, 6.5, 7.6).
- b) Le "Zone" di nuova edificazione residenziale, in cui il P.R.G. consente il reperimento di aree a servizi non confinanti con le aree di pertinenza fondiaria.
- c) Le aree soggette al vincolo aeroportuale di divieto assoluto di edificabilità, in cui il P.R.G., al fine di ridurre la densità edilizia nella zona, consente il trasferimento della SUL esistente come specificato all'art.10.17.2, 10.17.2a.

4.16 - SUL realizzabile

Il P.R.G. fissa la densità di utilizzazione edilizia, in base agli indici di utilizzazione territoriale (UT), alle altezze massime consentite in ciascuna "Zona" normativa e all'indice fondiario di copertura (IFC), come specificato nelle Schede Normative. Allorché la densità prevista venga raggiunta, non potranno più essere rilasciate nuove concessioni, se non nel caso di demolizione di fabbricati esistenti. Nelle "zone" con destinazione residenziale, fatto salvo quanto specificato all'art.10.17.2, si hanno i seguenti casi:

- Nel caso di SUE, la SUL edificabile consentita sulle superfici fondiarie interne

al SUE è data dalla superficie territoriale del SUE per gli indici di utilizzazione territoriale di competenza

- Nel caso di concessione convenzionata, la SUL edificabile consentita sulle superfici fondiari relative alla convenzione è data dalla superficie territoriale della convenzione (comprensiva delle aree dismesse a titolo gratuito) per gli indici di utilizzazione territoriale (UT) di competenza
- Nel caso di concessione singola, l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) viene sostituito con l'indice di utilizzazione territoriale (UT); quindi la SUL edificabile si ottiene moltiplicando l'indice di Utilizzazione Territoriale (UT), che in questo caso ha sostituito (UF), per la superficie fondiaria (SF).

In tutti i casi precedenti devono essere comunque verificati:

- l'indice fondiario di copertura (IFC);
- l'altezza massima degli edifici;
- eventuali vincoli (distanze, confrontanze, ecc.).

Per poter controllare i dati relativi alle densità realizzate, l'Amministrazione Comunale dovrà tenere elenchi aggiornati dei vari interventi in ogni "Zona". Ciò avverrà con l'ausilio di strumenti informatici adeguati alla gestione del territorio. (GIS).

Art. 5 -PARAMETRI EDILIZI - DEFINIZIONI

5.1 - Sistemazione e riporti del terreno e quote di riferimento

Il riporto del terreno dovrà essere contenuto nella pendenza massima del 10%; tale pendenza va calcolata rispetto alla distanza che intercorre tra il lato del fabbricato più vicino al ciglio strada e il ciglio strada stesso, come definito al punto 5.2.1.

In conseguenza del riporto, si avrà una differenza di quota tra il piano marciapiede del fabbricato e la quota del centro strada; tale differenza di quota non potrà superare comunque m. 1,00.

Su terreni destinati all'edificazione è consentito realizzare livellamenti con materiale di risulta a condizione che il terreno venga contestualmente spianato e che la pendenza e la quota massima, a spianamento completato, non superino quanto prescritto dal presente articolo.

5.2 - Larghezza della strada

Per larghezza della strada si intende la misura della sua sezione rilevata tra i due cigli, in cui sono comprese tutte le sedi veicolari e pedonali (marciapiedi), banchine, spartitraffico, ecc.

5.2.1 - Ciglio stradale

Per ciglio della strada si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (recinzioni, parapetti, arginelle e simili)

5.3 - Superficie coperta

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, con l'esclusione delle proiezioni di parti esterne non costituenti volumi chiusi (balconi, cornicioni, pensiline, ecc.) aggettanti non più di metri 1,50. In caso di maggiore sporgenza la superficie coperta sarà conteggiata sulla intera proiezione.

5.4 - Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro del massimo ingombro strutturale dell'edificio, costituito dal congiungimento di tutti i lati esterni della struttura, al lordo di paramenti e rivestimenti.

5.5 - Superficie lorda pavimento (SLP)

E' data dalla somma delle superfici (misurate al netto di murature perimetrali, tramezzi, elementi strutturali, elementi di collegamento verticale, vani tecnici, , ecc.) di tutti i locali utili ai vari livelli di calpestio, fuori terra e entro terra, quando espressamente indicato, ivi compresi i soppalchi e i sottotetti, quando questi abbiano utilizzazione residenziale o di pertinenza dell'abitazione o siano destinati a svolgervi attività. I vani tecnici di collegamento verticale (scale e ascensori) concorrono alla determinazione della SLP complessiva nella misura della superficie relativa alla proiezione in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti meno uno.

5.5.1 - Criteri di calcolo delle SLP

La SLP si calcola con metodo rigorosamente geometrico.

Rientra per intero in detto calcolo la superficie lorda di pavimento degli spazi coperti chiusi da tre lati aventi ciascuno misura minima di 2,50 m e altezza media (come definita all'art. 5.8.2) di 2,20 m., ad esclusioni dei sottotetti per i quali valgono le disposizioni di cui all'art.5.6.4.

Nel calcolo della SLP devono essere compresi gli sporti chiusi.

Non vanno compresi nel calcolo della SLP gli atrii aperti, le logge aperte, i volumi tecnici emergenti (torrini, ascensori, impianti per pannelli solari e fotovoltaici, impianti radio e TV, ecc.).

5.6 - Superficie utile lorda (SUL)

Nelle "Zone" a destinazione residenziale è data dalla SLP come definito all'art. 5.5 al netto dei seguenti vani tecnici: vano ascensore, vano scale comune, androni e atrii di accesso alle unità condominiali fino ad un massimo del 15% della SLP. La parte eccedente tale percentuale verrà computata per intero. Nelle "Zone" non a destinazione residenziale, la SUL coincide con la SLP.

5.6.1 - Calcolo della SUL per gli edifici su pilotis

Gli spazi aperti del piano pilotis non rientrano nel calcolo della SUL.

L'altezza del piano pilotis deve essere compresa tra un minimo di 2,40 m e un massimo di 4,50 m.

E' ammessa la chiusura del piano pilotis per la formazione di atrii, scale, vani ascensore, guardiole di custodia, locali di uso comune agli inquilini, autorimesse, cantine, passaggi di canalizzazioni.

In questo caso, e con il limite di altezza netta non superiore a m 2,60, la SUL delle parti chiuse entrerà a far parte di quella massima consentita solo per la quota che eccede il 50% della superficie inclusa entro il perimetro del filo di fabbricazione come definito all'art. 5.4.

E' ammessa una percentuale di chiusura superiore del 50%, senza che ciò comporti conteggio di SUL, nel solo caso in cui la superficie chiusa sia utilizzata esclusivamente per atrii scale, vano ascensore, passaggi di canalizzazione e autorimesse, nella dotazione di 25 mq. per ciascuna unità immobiliare.

5.6.2- Calcolo della SUL delle autorimesse fuori terra.

Si stabilisce il principio che ogni unità abitativa possa avere in dotazione una autorimessa (fino a 25 mq) senza che essa rientri nel conteggio della SUL.

Pertanto, per ogni unità abitativa di edifici residenziali, quando non vi sono autorimesse interrato, si può costruire una autorimessa esterna oppure all'interno di piani pilotis (L'autorimessa deve avere altezza interna non superiore a 2.60 m) per un massimo di 25 mq senza che la sua superficie entri nel conteggio della SUL.

Se ci sono autorimesse interrato, l'esenzione del conteggio della SUL di eventuali autorimesse esterne si applica solo per la parte relativa alla differenza tra la superficie dell'autorimessa interrato e 25 mq., per ogni unità abitativa. Se l'autorimessa interrato ha superficie maggiore di 25 mq l'eventuale autorimessa esterna viene conteggiata per intero.

Affinchè sia possibile l'esenzione dal conteggio della SUL delle autorimesse esterne o all'interno dei piani pilotis (anche quando tale esenzione è parziale) deve essere stipulato un atto pubblico di vincolo di inalienabilità separata della autorimessa dalla unità abitativa afferente.

5.6.3 - Calcolo della SUL per edifici seminterrati

Fatto salvo quanto stabilito al primo comma dell'art.5.6.2, Il calcolo della SUL viene effettuata tenendo conto della sistemazione del terreno, come specificato all'art.5.1.

Si hanno i seguenti casi:

- a) - La SUL viene conteggiata per intero (e quindi essa è pari alla SLP) per ciascuno dei piani abitabili che, risultino parzialmente interrati.
- b) - Nel caso di piani seminterrati destinati a funzioni di pertinenza dell'abitazione (autorimesse, locali di sgombero, cantine, locali per impianti tecnologici, lavanderie e simili) la SUL verrà calcolata come segue:

$$SUL = (SLP) \times (h_e / 2,70)$$

h_e = altezza fuori terra (misurata dal piano marciapiede dell'edificio all'intradosso del primo solaio fuori terra)

- c) - I vani seminterrati, che presentano una sola parete a vista, la cui distanza dal terreno sia di almeno m. 1,00 ma non superiori m. 7,00, non sono considerati ai fini del computo della SUL, a condizione che la parete a vista sia piena oppure sia interessata solamente da aperture relative a autorimessa e locali tecnici.

Nei casi di costruzioni in seminterrato in cui detta parete a vista risulti interessata anche solo in parte, da aperture relative a vani a destinazione abitativa, i vani seminterrati saranno computati per intero.

In tutti i casi in cui la parete a vista si affaccia su area libera con larghezza superiore a m. 7,00 la SLP, al fine della determinazione della SUL, verrà computata per intero.

- d) - In tutti i casi in cui i vani, di cui ai punti a), b), c), del presente articolo affaccino con due o tre pareti libere in tutto o in parte sull'area circostante, la SUL si calcola nel seguente modo:

$$SUL = (SLP) \times (h_{em} / 2,70)$$

h_{em} = altezza media delle facciate esterne libere. L'altezza media delle facciate esterne libere si ottiene dividendo il totale delle superfici delle facciate esterne libere per il perimetro.

5.6.4 - Calcolo della SUL dei locali sottotetto costruiti dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 21/98

Il calcolo della SUL differisce a seconda se si tratta di sottotetto sottostante una copertura conforme a quanto specificato all'art.6.11 punti a), b), c), d), oppure se la copertura differisce da tali prescrizioni, anche in un solo punto.

- 1) - Sottotetto sottostante una copertura conforme a quanto specificato all'art.6.11 punti a), b), c), d)

A - Se non c'è alcuna tramezzatura di frazionamento in locali minori di qualsiasi tipo (nel caso di condomini, non si prendono in considerazione le eventuali tramezzature conseguenti la suddivisione del sottotetto in

corrispondenza delle diverse unità immobiliari sottostanti, così pure non si prendono in considerazione le eventuali suddivisioni in comparti del sottotetto per necessità strutturale), il sottotetto non è abitabile e non rientra nel calcolo della SUL.

B - Se ci sono dei vani nel sottotetto, ricavati a seguito di tramezzatura di frazionamento del medesimo (nel caso di condomini, non si prendono in considerazione le eventuali tramezzature conseguenti la suddivisione del sottotetto in corrispondenza delle diverse unità immobiliari sottostanti, così pure non si prendono in considerazione le eventuali suddivisioni in comparti del sottotetto per necessità strutturale), si ha:

- Tutti i vani la cui altezza media è inferiore a 2,00 m, non concorrono al calcolo della SUL.
- Tutti i vani la cui altezza media è compresa tra 2,00 m e 2,70 m contribuiscono al calcolo della SUL nella misura di:

$$SUL = SLP_{\text{locale sottotetto}} \times (h_m/2,70)$$

- Tutti i vani la cui altezza media è pari o superiore a 2,70 m, sia che abbiano o meno i requisiti di abitabilità, contribuiscono al calcolo della SUL nella misura intera della loro SLP.

2) - Sottotetto sottostante una copertura difforme, anche in un solo punto, a quanto specificato all'art.6.11 punti a), b), c), d); con o senza tramezzatura di frazionamento del medesimo, si ha:

- Tutti i vani che non raggiungono in nessun punto l'altezza di 2,00 metri, o la cui altezza media è inferiore a 1,00 m, non concorrono al calcolo della SUL.
- Tutti i vani la cui altezza media è superiore a 1,00 m contribuiscono al calcolo della SUL nella misura di:

$$SUL = SLP_{\text{locale sottotetto}} [h_m/2,70]$$

h_m = altezza media calcolata con il metodo rigorosamente geometrico: rapporto tra il volume d'aria di ogni singolo locale e la sua superficie di calpestio.

5.7 - Altezza degli edifici

E' data dalla lunghezza verticale misurata dalla quota del piano marciapiede dell'edificio fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei vani abitabili.

Nel caso di edifici con tetto a falde inclinate non superiore a 30 gradi, la quota superiore è riferita all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sottostante quando in sezione il prolungamento della falda incontra il prolungamento dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale a distanza non superiore a m.1,50 dal muro perimetrale, nei limiti e come specificato all'art.6.11 delle presenti N.T.A..

Negli altri casi è riferita all'altezza media interna della parte di sottotetto.

Nel caso di fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

5.7.1 - Limite di altezza degli edifici

Il limite massimo di elevazione della costruzione è quello fissato per ciascuna "Zona" nelle Schede Normative.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per agricoltura, impianti speciali e torri di fabbricati industriali cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

5.8 - Altezza interna

Per altezza interna di un vano si intende la minima distanza verticale misurata tra il pavimento finito e l'intradosso del soffitto finito.

5.8.1 - Altezza minima e massima dei vani abitabili

La minima altezza tra pavimento finito e soffitto nei vani abitabili è fissata in 2,70 m e in 2,40 m nei corridoi, nei bagni, nei disimpegno e nei locali accessori.

L'altezza massima consentita per i vani a destinazione residenziale di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di tipo B è di 3,20.m Per altezze superiori a tale limite la SUL verrà raddoppiata.

Nel restauro, nel risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ove non sia prevista la demolizione di solai, saranno tollerate le altezze inferiori esistenti.

Nell'ipotesi di intervento che preveda la demolizione e la successiva ricostruzione di solai, questi dovranno essere innalzati sino alla quota necessaria ad ottenere dette altezze minime.

5.8.2 - Altezza media dei locali

Si intende per altezza media il quoziente tra il volume netto interno alle murature di ogni singolo locale e la sua superficie in pianta al netto delle murature.

5.9 - Bassi fabbricati

Per basso fabbricato si intende un edificio con altezza media dal piano di campagna, a sistemazione avvenuta, all'intradosso del solaio di copertura inferiore a 2,60 m.

5.10 - Volumi

Come volume si intende quello del solido emergente dal terreno, costituito da uno o più volumi unitari, compresi i sottotetti se destinati ad abitazione.

5.11 - Distanze

Il calcolo della distanza viene effettuato tra le fronti degli edifici, escludendo elementi aggettanti, quali cornicioni, logge e balconi, purché di misura non

superiore a m.1,50.

5.11.1 - Distanze tra fabbricati

Si intende per distanza tra fabbricati la distanza tra le pareti degli edifici, o in loro mancanza tra i fili di fabbricazione, con l'esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti aggettanti per una misura non superiore a m.1,50. In caso di maggiore sporgenza la distanza è da misurarsi dall'estremità dell'aggetto. Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite nel rispetto del D.M.1444/68 e come segue:

- 1) - Nel Tessuto edilizio centrale di impianto storico e nelle "Zone" consolidate sature e non sature, limitatamente alle operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici, se inferiori a 10 metri, non possono essere ulteriormente ridotte rispetto a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 2) - Nuovi edifici ricadenti in altre "Zone": è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 metri, in presenza di pareti finestrate tra gli edifici antistanti, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- 3) - Per le "Zone" di cui all'art.8.5 delle N.T.A. ("Zone di nuovo insediamento") e per quelli di E.E.P.. è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.
- 4) - Per le "Zone" di E.E.P.. è inoltre prescritta la distanza minima dei nuovi edifici da edifici preesistenti posti in "Zone" adiacenti non inferiore a 20 metri.

5.11.2 - Distanze dei fabbricati dalle strade

Salvo quanto diversamente prescritto nelle Schede Normative o specificato nella cartografia di P.R.G. con le fasce di rispetto stradale, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio delle strade (pubbliche, vicinali, private di uso pubblico) destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) non deve essere inferiore a 5,00 metri. Nelle aree urbanizzate, nel caso in cui si intenda edificare tra due fabbricati esistenti, prospettanti un tratto di strada rettilineo e distanti tra loro non più di 100 metri, la nuova costruzione potrà essere eseguita sull'allineamento di questi due fabbricati, anche se ciò comporta la riduzione della distanza del fabbricato costruendo dal ciglio della strada, nei confronti del minimo sopra stabilito.

Nel caso di preesistenza di un fabbricato in fascia di rispetto stradale, al di fuori del centro abitato o in centro abitato quando l'edificio prospetti una strada di larghezza inferiore a m 6,00 (vicolo), è ammessa la sopraelevazione rispettando l'arretramento dal ciglio stradale. Nel caso di preesistenza di un fabbricato in centro abitato, quando l'edificio prospetti una strada di larghezza uguale o superiore a m 6,00, è ammessa la sopraelevazione senza obbligo di arretramento, previo parere favorevole dell'Autorità predisposta al vincolo stradale.

Qualora il fabbricato da costruire fronteggi in tutto o in parte un altro fabbricato, posto sull'altro lato della strada, la distanza tra i fabbricati non potrà essere comunque inferiore a quanto stabilito dall'art.5.11.1.

5.11.3 - Distanze tra fabbricati e bassi fabbricati

Le distanze tra fabbricati di civile abitazione e bassi fabbricati sono fissate in 10 metri. Tale distanza può essere ridotta a 5 metri qualora nessuna delle pareti, nella parte in cui esse si confrontano, sia finestrata.

Nell'ambito dello stesso lotto, i bassi fabbricati possono essere costruiti in aderenza all'edificio principale, fermi restando i limiti di distanza dai confini di proprietà.

Non costituiscono pareti finestrate quelle pareti che presentano aperture classificabili come luci ai sensi dell'art.901 del C.C., utilizzate da bagni, ripostigli, depositi vani scala, ed altri locali di servizio.

5.11.4 - Distanze tra pareti

Nel caso di tipologia a schiera, la distanza tra pareti normali all'asse della schiera, non finestrate, non sarà inferiore a 2 metri, ancorché l'edificio per il tramite di tetti, terrazze scoperte e simili possa essere considerato unitario.

Nel caso di pareti che si fronteggiano parzialmente, la distanza minima è di m. 5 solo nei tratti di pareti fronteggianti privi di finestre. Nel caso in cui una parete fronteggiante sia giacente su diversi piani paralleli sfalsati e che sia presente una finestra su un piano arretrato rispetto alle porzioni di pareti fronteggianti non finestrate, la distanza minima di 10 metri si applica radialmente (su un piano orizzontale) dal punto più vicino di ogni finestra nei confronti della parete antistante.

Nel caso di pareti divergenti (non parallele) si hanno i seguenti casi:

- 1) - pareti non finestrate: la distanza minima deve essere verificata radialmente da qualsiasi punto di una parete nei confronti della parete antistante;
- 2) - pareti finestrate: la distanza minima deve essere verificata radialmente (su un piano orizzontale) dal punto più vicino di ogni finestra nei confronti della parete antistante.

5.11.5 - Distanze dai confini

Per tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con destinazione a servizi, è stabilita, salvo quanto consentito ai successivi punti a) e b), in 5,00 metri, con l'eccezione delle maggiori distanze previste agli artt. 5.11.1, 5.11.2, 5.11.3, 5.11.4 delle presenti N.T.A., dal D.L.30 aprile 1992, n.285, modificato con D.P.R.26 aprile 1993, n.147 e suo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R.16 dicembre 1992, n.495, o da altre norme di legge, se applicabili.

Per i fabbricati di nuova costruzione con l'altezza superiore a 10,00 metri, la distanza minima dai confini è fissata in 1/2 dell'altezza massima. Nel caso di

edificio esistente confrontante altro in progetto, con l'eccezione dei casi di cui al p.to 1) dell'art.5.11.1, il nuovo edificio dovrà essere arretrato fino a garantire il minimo prescritto per le distanze di fabbricati, e comunque per almeno 5,00 m.

Sono ammesse le costruzioni:

- a) - in aderenza a preesistenti manufatti edilizi realizzati su confine, senza richiedere il consenso del confinante a condizione che:
 - la parete della costruzione preesistente non sia finestrata nel tratto interessato;
 - la nuova costruzione che viene posta in aderenza non superi in altezza la parete della costruzione preesistente.

- b) - a distanza minore di 5 m. dal confine, oppure al confine. In questi casi è richiesto il consenso del proprietario o avente titolo del fondo confinante sul quale graverà la servitù di maggiore arretramento nel tratto di confine prospiciente l'edificio). Nel caso di confine con area destinata a servizi si richiede il consenso dell'A.C. In tutti i casi il consenso dovrà risultare da atto pubblico registrato, con trascrizione del vincolo nei registri immobiliari.

TITOLO III - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE

Art. 6 -CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICAZIONE

6.1 - Capacità insediativa di piano

Si veda la relazione illustrativa.

6.2 - Osservanza dei parametri e applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle "Zone" con classi di destinazione d'uso del suolo specificate all'art.7 delle presenti N.T.A. devono essere rispettate le prescrizioni riportate nelle Schede Normative e nelle presenti N.T.A..

6.3 - Interventi su immobili in "Zona" impropria

Si veda l'art 9.7 delle presenti N.T.A.

6.4 - Disciplina delle aree agricole

Nelle aree agricole il P.R.G. norma al fine di un corretto uso delle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, produttive e dei sistemi infrastrutturali esistenti:

- a) - le destinazioni d'uso degli immobili proprie e ammesse;
- b) - i requisiti di titolarità agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- c) - le limitazioni all'esercizio del diritto d'uso degli immobili;
- d) - l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi di trasformazione edilizia;
- e) - le prescrizioni per opere ed impianti di particolare natura.

Le aree agricole sono propriamente destinate all'attività agro-pastorale. Sono ammesse le destinazioni extragricole espressamente richiamate nelle presenti N.T.A..

Nel territorio agricolo non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive di cava.

Le attività di cava già autorizzate a norma di legge, dovranno cessare nei termini previsti dalle relative convenzioni e porre in essere a tale data, ove non cessate precedentemente, gli impegni convenzionali assunti.

Non sono ammesse le lottizzazioni di aree agricole.

6.5 - Destinazioni d'uso specifiche ammesse nelle aree agricole:

Nelle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) - abitazioni rurali;
- b) - fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
- c) - costruzioni rurali di servizio necessarie allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricoveri macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
- d) - serre fisse per colture aziendali;
- e) - allevamenti aziendali di suini;
- f) - allevamenti aziendali di bovini ed equini;
- g) - allevamenti aziendali di capi minori e acquacoltura;
- h) - fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
- i) - costruzioni rurali specializzate destinate: alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
- j) - strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, officine e rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- k) - pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
- l) - abitazioni per residenza civile permanente per famiglie addette al settore agricolo nei limiti consentiti dall'art.7.6;
- m) - opifici per attività di servizio all'agricoltura;
- n) - abitazioni riservate al personale di custodia degli impianti in c);
- o) - pertinenze degli impianti in c);
- p) - attività di maneggio, previa specifica convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche ai vincoli di conservazione del patrimonio di valore storico, ambientale e paesaggistico.

6.6 - Impianti vari

Nelle aree industriali entro 200 mt. dall'abitato o da anche una singola residenza non sono ammesse attività rumorose quali demolizioni o trattamenti di rifiuti metallici di ogni genere quali auto ed elettrodomestici e/o di deposito o accumulo o trattamento di rifiuti derivanti dalla demolizione di prodotti industriali di ogni genere quali batterie, pneumatici, materiali a base di gomma, ecc.

Non sono inoltre ammesse entro 200 mt. dall'abitato o da una singola residenza tutte quelle attività che possono produrre rumore, polveri, odori, fumi; trattamento di materiali pericolosi di ogni genere anche se autorizzati da enti proposti al controllo e vigilanza.

Le aree industriali utilizzate per l'accumulo di rifiuti derivanti dalla demolizione di prodotti industriali di ogni genere devono essere protette (in particolare sui lati prospicienti strade o spazi adibiti ad uso pubblico) da una fascia di verde o arbustivo, realizzata sulla proprietà privata relativa al lotto oggetto d'intervento, avente lo scopo di mitigare l'impatto visivo.

(agg. con deliberazione del Consiglio Comunale n° 93 del 20/12/2010).

6.6.1 - Attività di rottamazione

Le attività di rottamazione saranno ammesse esclusivamente nelle aree a destinazione industriale. E' fatto obbligo a chi intenda esercitare tale attività di realizzare preventivamente tutte le opere necessarie per soddisfare tutte le norme in materia di smaltimento di rifiuti tossico/nocivi (acidi, oli esausti, ecc) e tutte le normative che regolamentano tale attività.

Le attività di rottamazione non autorizzate devono conformarsi ai requisiti imposti dal precedente comma o cessare l'attività entro un anno dalla data di approvazione delle presenti N.T.A..

6.6.2 - Depositi roulottes e autoveicoli (Depr)

Sono aree indicate in cartografia in cui sono ammesse attività legate al solo deposito di roulottes e autoveicoli; in tali aree, che dovranno essere interamente recintate, è ammessa la realizzazione di un alloggio per la custodia e uffici, con SUL massima non superiore a 100 mq per l'abitazione e 100 mq per gli uffici.

6.6.2 bis - Depositi materiali di produzione e attrezzature (Depma)

Sono aree destinate ad accogliere lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e/o manufatti destinati o provenienti dalla produzione nonché attrezzature e materiale vario.

Non sono ammesse costruzioni permanenti.

E' ammessa l'impermeabilizzazione del terreno con opere idonee, comprese quelle necessarie allo scolo delle acque.

Ogni intervento sull'area sarà soggetto al rilascio di autorizzazione preventiva ai sensi dell'art. 56, lett. c) della L.R. 56/77 e s.m. ed i., nei limiti e nel rispetto delle leggi di tutela ambientali vigenti al momento.

6.6.3 - Deposito e lavorazione di materiali inerti (Dein)

Sono aree in cui è ammesso lo stoccaggio a cielo aperto di inerti non inquinanti provenienti dalla demolizioni di manufatti, nonché la loro lavorazione. Sono consentiti unicamente gli impianti necessari per la movimentazione ed il trattamento del materiale. E' ammessa l'impermeabilizzazione del terreno con idonee opere comprendenti lo scolo delle acque. Ogni intervento sull'area sarà comunque soggetto al rilascio della preventiva autorizzazione di cui all'art.56, lett. c) della L.R.56/77 e s.m.i. e nei limiti e nel rispetto delle vigenti leggi di tutela ambientale.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio per la custodia e uffici, con SUL massima non superiore a 100 mq per l'abitazione e 100 mq per gli uffici.

6.6.4 - Impianti di autolavaggio

Sono localizzati in corrispondenza degli impianti di distribuzione carburante (vedi art. 6.14) o in aree ubicate in "Zone" produttive e terziarie. L'eventuale fabbricazione per l'esercizio dell'attività dovrà essere compatibile con le norme relative all'area su cui è ubicato l'intervento.

6.6.5 - Chioschi, edicole

Sono definiti chioschi manufatti di modeste dimensioni la cui superficie coperta, intesa come proiezione al suolo del massimo perimetro (ivi compresi eventuali sporti e/o pensiline) non eccede i 25 mq. e la cui altezza massima è di 3 metri. L'Amministrazione può, a suo motivato giudizio e in coerenza con i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale e/o di servizio (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande e/o alimenti, punti di informazione turistica, servizi igienici, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali di tipo bar, pizzerie, ecc. su aree pubbliche o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici.

L'A.C. può, tenuto presente quanto richiamato nel comma che segue, autorizzare strutture chiuse ad uso ristoro di dimensioni maggiori.

L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale, alla salvaguardia di valori storico ambientali, al rispetto della disciplina del commercio, alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative. Gli interventi attuati su suolo pubblico, su aree vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici e sulle fasce di rispetto sono oggetto di permessi a titolo precario, alle condizioni stabilite dalla Civica Amministrazione.

6.7 - Norme per autorimesse - Passo Carrabile

6.7.1 - Autorimesse fuori terra con edificazione al confine di proprietà

La costruzione dovrà essere a tetto piano, a falda unica, o a due falde, con altezza media interna inferiore o uguale a 2,60 metri. Nel caso di tetto a falda/e l'inclinazione massima è di 26° e l'altezza al colmo massima è di 3,40 metri.

Per la realizzazione in aderenza al confine è richiesto il benestare preventivo del confinante mediante atto pubblico registrato, fatta salva ogni diversa disposizione su arretramenti e fasce di rispetto previste dal presente P.R.G.

6.7.2 - Autorimesse fuori terra, individuali, con edificazione non lungo il confine di proprietà

La costruzione potrà essere con tetto a falde, altezza m. 3,40 al colmo, copertura realizzata con materiali analoghi a quelli utilizzati per i fabbricati principali.

6.7.3 - Autorimesse interrato

Fermo restando quanto specificato per i casi definiti agli artt. 6.7.1 e 6.7.2 l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a metri 1,00 dal centro della strada più vicina (inteso a quota 0.00 m) e dovrà essere sistemato a verde attrezzato, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali, dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

6.7.4 - Parcheggi - prescrizioni particolari

I parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati possono essere costruiti nel sottosuolo delle aree comunali previa stipulazione di una convenzione che preveda la durata massima della concessione del diritto di superficie (non superiore a 90 anni), il dimensionamento dell'opera, i tempi di realizzazione e le sanzioni per gli eventuali inadempimenti.

Per qualsiasi autorimessa o gruppo di box, comunque realizzati, deve essere previsto un unico accesso sulla via pubblica (è consentito di sdoppiare i flussi di ingresso da quelli di uscita con due accessi separati).

E' ammesso il riuso per autorimessa privata di fabbricati accessori esistenti.

Per costruzioni contigue a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata con la piattaforma stradale e con le banchine pedonali.

6.7.5 - Accessi nelle strade urbane (Passo Carrabile)

La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada; esso deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

- a) - deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni.
- b) - deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- c) - l'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato dal ciglio stradale di 5,00 metri allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso.
- d) - Qualora servano autorimesse interrato, gli accessi veicolari dovranno essere arretrati di almeno 5,00 metri dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi; possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che li delimitano.

E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla

fluidità della circolazione.

E' consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni di cui ai punti a), b), c), d) del presente articolo. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo allorquando non possono essere rispettate le distanze dall'intersezione.

6.8 - Aree a verde privato

Nei lotti edificati, le aree libere devono essere sistemate in conformità delle indicazioni del progetto edilizio, tale sistemazione deve avvenire contemporaneamente alla fine dei lavori di costruzione.

In particolare la sistemazione a verde privato deve comprendere la messa a dimora di essenze arboree. Le aree a parcheggio dovranno consentire per accessibilità, forma e dimensioni, l'effettiva utilizzazione.

Il P.R.G. individua in particolare alcune aree a verde privato, vincolandone, in modo specifico, la destinazione.

Le aree vincolate a verde privato (VP) possono essere interamente recintate con recinzione a fondazione continua: Nel caso di preesistenza di muri di recinzione, anche fronteggianti strade pubbliche, sono consentiti gli interventi necessari per la loro conservazione.

Le aree VP hanno un proprio indice di utilizzazione territoriale, equiparato a quello dei terreni a colture protette, cioè $UT = 0,02$. La capacità edificatoria (SUL) determinata dal prodotto di questo UT per la UF del verde privato, può essere utilizzata dal lotto edificato di cui essa è pertinenza, salvo che essa sia già stata utilizzata, ai sensi dell'art.4.14 delle presenti norme. L'indice di utilizzazione fondiaria è nullo.

La SF di VP concorre con la superficie del lotto edificato di cui essa è pertinenza al calcolo dell'indice fondiario di copertura (IFC).

Nelle aree vincolate a verde privato (VP) è consentita la costruzione di autorimesse interrato nei modi precisati all'art.6.7.3. E' altresì consentita la costruzione di un fabbricato per il deposito degli attrezzi con superficie coperta non superiore a 6 mq. e altezza massima al colmo di 2,20 metri.

6.9 - Recinzioni

Le recinzioni possono essere costruite su una fondazione continua o no.

E' ammessa l'esecuzione di recinzioni all'interno delle fasce di rispetto delle strade veicolari e dei percorsi pedonali e ciclabili, previo atto d'impegno unilaterale, registrato da parte del concessionario, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione delle aree a semplice richiesta dell'A.C..

Ad esclusione delle aree agricole, le recinzioni possono essere costruite lungo la linea del ciglio della strada, sia essa pubblica, vicinale, privata di uso pubblico. In presenza di scarpate o fossi, la recinzione può essere costruita lungo il limite esterno di questi ultimi.

6.9.1 - Recinzioni su fondazione continua

I lati delle recinzioni su fondazione continua che prospettano su aree pubbliche, strade e parcheggi, dovranno essere a giorno, con cancellata su muretto alto in media non più di 1,00 m sul piano di marciapiede o di cortile, per un'altezza complessiva che non superi 2,00 metri, mentre sui restanti lati è consentita la costruzione di recinzioni piene, purché di altezza non superiore a 2,00 metri; per i soli fabbricati a destinazione industriale è ammessa una recinzione di altezza fino a 2,50 metri. Sono in ogni caso consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione delle recinzioni piene preesistenti, anche se fronteggianti strade. Nel caso in cui il fondo che intende realizzare la recinzione sia posto ad una quota superiore di un metro rispetto al fondo confinante (in considerazione della eventuale scarpata, la quota del fondo posto a livello inferiore può essere rilevata ad una distanza massima dal confine di 0,50 m) l'altezza complessiva della recinzione non può superare 1,50 m.

Le recinzioni su fondazione continua in zona residenziale sono ammesse unicamente in congiunzione ad interventi edilizi consistenti di nuova costruzione, con l'esclusione di baracche provvisorie e simili, o nel caso di preesistenze edilizie ugualmente consistenti.

6.9.2 - Recinzioni nelle aree libere

Sono ammesse unicamente recinzioni in legno o mediante pali in ferro (che possono essere annegati in basamento di calcestruzzo) e rete metallica, altezza max 2,00 metri.

6.9.3 - Recinzioni in aree agricole

Le recinzioni su fondazione continua, in aree agricole, sono ammesse per i lotti strettamente afferenti le abitazioni e/o l'insediamento edilizio aziendale dell'agricoltore.

Per gli edifici ad uso residenza abitativa sorte in area agricola di cui all'art.9.7.2 è ammessa la recinzione con fondazione continua di un'area di pertinenza non superiore a otto volte la superficie coperta.

Nelle rimanenti porzioni, sono ammesse unicamente le recinzioni di cui all'art.6.9.2

E' ammessa l'esecuzione di recinzioni all'interno delle fasce di rispetto delle strade, previo atto d'impegno unilaterale, registrato da parte del concessionario, alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione delle aree a semplice richiesta dell'A.C..

Le recinzioni, nelle aree agricole, non possono essere comunque costruite a distanza inferiore a 2,00 metri dalla linea del ciglio della strada, sia essa pubblica, vicinale, privata di uso pubblico, interpodereale.

6.10 - Bassi fabbricati

Valgono le disposizioni di cui agli artt.6.7.1 e 6.7.2; sono ammesse confrontanze di 5,00 metri con gli edifici residenziali contigui, qualora nessuna delle pareti confrontantesi sia finestrata nella parte in cui le pareti si confrontano.

6.11 - Coperture

Le coperture possono essere realizzate con tetto piano o con falde inclinate; in questo secondo caso si hanno le seguenti regole generali:

- a) - Le falde del tetto devono avere pendenza uniforme.
In presenza di una sola falda, l'altezza dell'edificio corrisponde alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale a condizione che l'altezza della parete verticale (misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale ed il colmo del tetto) sia inferiore a 3,50 metri, tenendo in considerazione il rispetto della coerenza col tessuto limitrofo.
- b) - L'inclinazione della falda non deve superare i 30 gradi. La C.I.E. verificherà e potrà suggerire eventuali correzioni.
- c) - La distanza tra il punto d'incontro della falda o del prolungamento ideale della stessa con l'orizzontale dell'estradosso dell'ultimo piano orizzontale e il muro del fabbricato non deve eccedere 1,50 metri.
- d) - Gli eventuali abbaini devono rientrare nei seguenti limiti
 - 1.- La quota del colmo degli abbaini deve essere inferiore alla quota del colmo del tetto;
 - 2.- la larghezza esterna del fronte finestrato non deve essere maggiore di 1,60 metri;
 - 3.- la distanza minima tra gli assi di due abbaini allineati sullo stesso fronte non deve essere inferiore a 5 metri.

L'A.C. può consentire coperture di forma diversa da quanto sopra stabilito; in questo caso l'altezza massima del tetto, misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il colmo del tetto stesso non può essere maggiore di 7,00 metri.

6.11.1 - Abitabilità dei locali sottotetto realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. n° 21/98

I locali sottotetto sono considerati abitabili quando hanno altezza media e requisiti igienico-sanitari conformi al DM. 5.7.1975 (Ministero della Sanità) e/o a successivi provvedimenti legislativi e ai sensi delle seguenti condizioni:

- a) - altezza media non inferiore a 2,70 metri e in 2,40 metri nei corridoi, nei bagni e nei disimpegni;
- b) - altezza minima non inferiore a 1,80 metri;
- c) - superficie non inferiore a 9 mq. e vi si possa inscrivere una circonferenza avente diametro di 2,00 metri.

6.11.1.bis – Abitabilità dei locali sottotetto realizzati prima dell'entrata in

vigore della L.R. n° 21/98

I locali sottotetto esistenti e legittimamente realizzati prima del 12/8/1998 possono essere recuperati a residenza, quando hanno altezza media conforme ai disposti della L.R. n° 21/98 e requisiti igienico-sanitari conformi al DM. 5.7.1975 (Ministero della Sanità) e/o a successivi provvedimenti legislativi e ai sensi delle seguenti condizioni:

- d) - altezza media non inferiore a 2,40 metri nei locali abitativi e in 2,20 metri nei locali accessori e di servizio;
 - e) - altezza minima non inferiore a 1,60 metri nei locali abitativi e 1,40 metri nei locali accessori e di servizio;
- superficie non inferiore a 9 mq. e vi si possa inscrivere una circonferenza avente diametro di 2,00 metri.
- Al fine della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione si applicano i disposti della L.R. n° 21/98.

6.11.2 - Locali sottotetto non abitabili

Nei sottotetti non abitabili non è ammessa la presenza di impianti fatta eccezione per l'impianto elettrico; possono comunque essere installate apparecchiature inerenti impianti che servono le unità immobiliari sottostanti.

I sottotetti che rientrano in tutte, nessuna esclusa, le seguenti limitazioni non sono abitabili e non contribuiscono al calcolo della SUL:

- sono rispettate le prescrizioni di cui ai punti a), b), c) dell'articolo 6.11;
- non c'è una scala fissa per l'accesso dal piano sottostante al sottotetto;
- non c'è alcuna tramezzatura di frazionamento del sottotetto in locali minori di qualsiasi tipo.
- non ci sono abbaini;
- la superficie finestrata totale del sottotetto è inferiore o uguale all'1% della sua superficie in pianta; nel computo si considerano eventuali finestre o luci sui lati verticali.
- non ci sono più di due "aperture" (finestre, luci o lucernari) per ogni sottotetto. Ciascuna "apertura" (finestra, luce o lucernario) non può essere maggiore di 0,4 mq.

Se il sottotetto non abitabile è collegato con una scala interna all'unità sottostante o se la superficie finestrata è maggiore dell'1%, deve essere sottoscritto un vincolo di non abitabilità e di inalienabilità separata dalla unità immobiliare sottostante.

Se il sottotetto è frazionato in locali minori, la superficie di ciascun locale contribuisce al calcolo della SUL complessiva nei modi precisati all'art.5.6.4.

6.12 - Aeroporto

Nuove costruzioni e ricostruzioni di edifici sono consentiti all'interno dell'area aeroportuale, solo se destinati al servizio diretto o indiretto dell'attività.

Gli interventi edilizi sull'area aeroportuale sono soggetti alle procedure e disposizioni prescritte al 3° e al 4° comma dell'art. 81 del D.P.R. 616/77.

Vengono richiamati i vincoli di cui alla Legge 58/63, come previsto altresì dal Piano Regolatore Aeroportuale Generale (Master Plan) approvato con D.M.106/89 del 2.11.89 ed eventuali successive modificazioni, pertanto nella fascia di assoluta inedificabilità aeroportuale, ogni intervento è soggetto alle limitazioni imposte dall'art.715 e seguenti della citata legge 4 febbraio 1963, n. 58, di modifica del Codice della Navigazione Aerea.

Al fine della valutazione e delle conseguenti determinazioni tecniche inerenti la rumorosità del traffico aeroportuale devono essere seguite le indicazioni che sono riportate nello "Studio sulla rumorosità del traffico aeroportuale nel Comune di Caselle".

6.13 - Attrezzature alberghiere

Si richiamano i disposti di cui all'art.7.4, punto 2.1.

Le attrezzature alberghiere, se comprese in zona residenziale devono rispettare i parametri residenziali previsti in "Zona".

6.14 - Impianti di distribuzione carburanti (Benz)

Il P.R.G. individua le aree impegnate dagli impianti esistenti.

Sono fatte salve le disposizioni regionali che regolano la materia della pianificazione e l'assetto degli impianti in oggetto; si richiamano inoltre, in quanto applicabili, il III comma dell'art.27 della L.R.56/77 con riferimento prioritario agli assi di collegamento intercomunale, e le disposizioni in materia di prevenzione incendi relative all'immagazzinamento di oli lubrificanti presso gli impianti stradali di distribuzione carburanti.

La realizzazione di nuovi impianti sarà ammessa, a titolo nei limiti previsti dal Piano Regionale di razionalizzazione della rete distributiva carburanti per uso autotrazione e con l'applicazione dei criteri stabiliti dalla Regione Piemonte con propria deliberazione 31/1/2000 n. 48 - 29266 Per quanto non in contrasto dei suddetti criteri, nella pertinenza delle aree di distribuzione carburante, anche se ubicati in area agricola, si possono costruire fabbricati per l'esercizio delle seguenti attività:

- 1) - attività di manutenzione e assistenza dei veicoli (in particolare autolavaggio) per non più di 150 mq di SLP.
- 2) - spazi per la commercializzazione di accessori degli autoveicoli in misura non superiore a 100 mq per impianto;
- 3) - gli uffici funzionali all'impianto in misura non superiore a 50 mq

Qualora siano presenti o previste le attività di cui ai punti 1), 2), 3) e che queste occupino una SLP non inferiore a 200 mq, è ammessa la realizzazione di una unità alloggio per impianto riservata al gestore o al personale di custodia per non più di 100 mq di SUL La concessione per l'alloggio dovrà essere rilasciata in tempi successivi o contestualmente alla realizzazione degli spazi e uffici di cui sopra.

L'indice fondiario di copertura (IFC) dei fabbricati, manufatti ed impianti non potrà superare il 25%. L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o anche temporaneo, di esposizione deposito, accumulo materiali, o altro, fatta eccezione per il parcheggio. Le limitazioni suddette vanno riportate negli atti autorizzativi unitamente alle sanzioni da applicarsi per inadempienza o trasgressione.

6.15 - Siti inquinati

Sono aree dichiarate inquinate ai sensi del D.M. del 25 ottobre 1999, n. 471; tali siti sono inseriti nel Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate (L.R. 07/04/2000 n. 42).

L'Amministrazione Comunale in seguito ad inadempienza dei responsabili è sostituita a questi a tutti gli effetti, per l'esecuzione d'ufficio delle opere di messa in sicurezza e bonifica e di ripristino ambientale, opere eseguite in danno agli inadempienti.

Su tali siti è posto l'onere reale di bonifica e ripristino ambientale, ai sensi dell'art. 17, comma 10 del D.Lgs. 05/02/1997, n. 22 e s.m. i..

Ai sensi del comma 11 dell'art. 17 del D.Lgs. 05/02/1997, n. 22 e s.m. ed i.: *“Le spese sostenute per la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale delle aree inquinate nonché la realizzazione delle eventuali misure di sicurezza, ai sensi dei commi 2 e 3, sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2748, secondo comma del Codice Civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati da terzi sull'immobile. Le predette spese sono altresì assistite da privilegio generale mobiliare”.*

Su tali aree non è possibile alcuna modificazione temporanea o permanente dello stato dei luoghi fino al completamento e collaudo delle opere di bonifica.

6.16 – Area Militare Demanio Difesa

Aree soggette ai disposti combinati degli artt. 7, 10 e 31 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e s.m. ed i. e dell'art. 2 del D.P.R. n. 383 del 18/04/1994, alla luce inoltre delle funzioni esclusive dello Stato in materia di difesa fissate dall'art. 93 del D.Lgs. n. 112 del 31/03/1998.

TITOLO IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO COMUNALE E CLASSI DI INTERVENTO

Art. 7 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

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

- a) - aree destinate a impianti pubblici e attrezzature di interesse pubblico
- b) - aree destinate ad usi residenziali
- c) - aree destinate ad impianti produttivi (artigianali e/o industriali)
- d) - aree destinate ad attività terziarie
- e) - aree destinate ad attività agricole
- f) - aree a parco
- g) - aree destinate alla viabilità

La destinazione d'uso degli immobili ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.; a tale scopo il P.R.G. indica per ciascuna classe di destinazione d'uso del suolo destinazioni d'uso proprie e destinazioni d'uso ammesse:

a) Destinazioni d'uso proprie

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle caratterizzanti i tipi di "Zona" in cui è stato suddiviso il territorio comunale, come indicato nelle Tavole riportanti l'azonamento;

b) Destinazioni d'uso ammesse

In ogni "Zona" prevista dal Piano sono ammesse destinazioni d'uso anche diverse da quelle specifiche della "Zona" stessa, purchè vengano osservate determinate limitazioni e modalità di intervento.

7.1 - Aree destinate ad impianti pubblici ed attrezzature di interesse pubblico

a) - Aree per servizi comunali

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi a livello dell'intero aggregato comunale.

Di norma la proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. avviene nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione (salvo se diversamente disposto dalle norme di legge) o anche al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

- La dotazione di aree per servizi può essere reperita, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione. L'ammontare di tali aree, nell'ambito dell'intero territorio comunale, non potrà essere superiore a 7 mq per abitante, considerando gli abitanti teorici documentati nella Relazione Illustrativa allegata a questo P.R.G.. Al raggiungimento dei 7 mq per abitanti teorici insediabili, comprensivi anche delle superfici di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 punto 1 lettere c) e d), non potranno più essere reperiti servizi in aree da assoggettare ad uso pubblico. Per quanto riguarda la monetizzazione delle aree a servizi, essa potrà essere accettata dall'A.C. per tutte le aree relative alle urbanizzazioni tranne che per le aree da destinarsi a parcheggi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e per la quota parte delle aree a verde pubblico che per la residenza è di 5 mq per abitante, per il terziario e il commercio è del 30% della SLP e per l'industria è del 5% della superficie territoriale. Esse dovranno essere reperite nelle immediate prossimità delle aree di pertinenza fondiaria. **Relativamente alle aree residenziali, nei casi in cui si riscontri una carenza relativa alla individuazione delle aree a servizi anche riferita al fabbisogno pregresso, sarà facoltà dell'A.C. richiedere cessioni di aree entro il perimetro dei SUE per quote superiori rispetto alle minime sopra definite, sino alla concorrenza delle dotazioni complessive di verde e parcheggio secondo le indicazioni dell'art. 21 della LUR.**

Nel caso di interventi edilizi di ampliamento e/o completamento di attività commerciali, terziarie e industriali dovranno comunque essere garantite le aree a servizio di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 derivanti dal fabbisogno pregresso. In questo caso potranno essere monetizzate tutte le aree per servizi ad esclusione di quelle da destinarsi a parcheggi pubblici che dovranno essere reperite in sito.

In deroga a quanto sopra affermato per gli "esercizi di somministrazione" insediati o insediabili in addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1 – A2 – A3 – A4 – L1 è consentita la "monetizzazione" della quota dovuta per la formazione della aree a Servizi pubblici a Parcheggio da realizzare in loco.

Il calcolo delle aree destinate al fabbisogno dei parcheggi viene effettuato ai sensi della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

(agg. con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 16/03/2012)

Gli interventi finalizzati alla erogazione di particolari servizi (parcheggi, centri sportivi e ricreativi) possono essere eseguiti anche da privati, così come la gestione del servizio stesso. In questo caso è richiesta una apposita convenzione, da stipulare con l'A.C. che vincoli la destinazione delle opere per il servizio previsto e stabilisca le modalità della sua erogazione.

Nelle "Zone" a destinazione terziaria e attività produttiva, sulle aree da dismettere a servizi, destinate ad attrezzature ricreative, è ammessa la loro realizzazione con iniziativa privata. L'edificazione è disciplinata da convenzione e l'utilizzo delle aree avviene con concessione del diritto di superficie; l'uso delle attrezzature è concordato con l'A.C. e disciplinato

nella convenzione.

E' ammessa la destinazione abitativa di parte degli edifici limitatamente ad una unità alloggio, per il conduttore del servizio.

b) Aree per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale

Le previsioni di aree ed edifici per attrezzature e servizi tecnologici di interesse urbano e territoriale è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano, o parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) - *Stazioni elettriche e sottostazioni*: - la superficie coperta non può essere superiore al 50% dell'area di pertinenza; sono ammesse in area agricola e nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali.
- 2) - *Cabine elettriche*: - se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeraia stradale non sia inferiore a m 5; compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree destinate alla viabilità.
- 3) - *Attrezzature telefoniche di rete*: - compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree destinate alla viabilità e a servizi generali.
- 4) - *Impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia*: - compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzata su traliccio, delle aree destinate a servizi di distretto e comunali, a usi residenziali e alla viabilità.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

7.2 - Aree destinate ad usi residenziali

Nelle aree a destinazione residenziale permanente gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa accessori, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e attività artigianali terziarie in genere.

Le attività artigianali non devono causare rumori e odori molesti e nocivi, e non devono creare problemi di transito e di parcheggio tali da superare le disponibilità della "Zona".

Ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della Legge 426/71, definisce la superficie massima di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali e le dotazioni minime di aree a parcheggio.

Si dovrà, inoltre, tenere conto della recente normativa nazionale e delle linee di programmazione commerciale emanate dalla Regione Piemonte.

7.3 - Aree destinate ad impianti produttivi

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) - produzione e immagazzinaggio;
- b) - amministrazione aziendale;
- c) - abitazione per il proprietario e per personale di custodia degli impianti;
- d) - servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti;
- e) - vendita al dettaglio dei prodotti dell'azienda insediata.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale per le "Zone" di nuovo impianto produttivo (IN) disciplinati da P.E.C. come indicato nelle Schede Normative allegate alle presenti N.T.A.. Tutti i servizi necessari devono essere individuati in loco e almeno il 10% della superficie territoriale destinati prevalentemente a parcheggi e verde

Nelle "Zone" di completamento produttivo (IC) la dotazione di aree a servizio è limitata al 10% della superficie fondiaria. Essa sarà localizzata di norma in loco. Laddove impossibile o non conveniente l'A.C. potrà accettare che essa sia monetizzata.

E' richiesta in tal senso l'adozione di specifico deliberato da parte della G.M., che autorizzi per i singoli interventi l'equivalenza da corrispondere.

Una percentuale non superiore al 50% delle aree da destinare a servizi può essere reperita in aree private da assoggettare, mediante convenzione con l'A.C. ad uso pubblico. Tali aree concorrono, assieme alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, alla dotazione degli standards; esse non concorrono alla formazione della superficie fondiaria, ai sensi della L.R.n.43/95.

Gli interventi dovranno garantire il conveniente approvvigionamento idrico e la raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Per i nuovi fabbricati produttivi viene consentita la realizzazione fino a due unità abitative per il proprietario o affittuario conduttori dell'Impresa, per la custodia, in misura non superiore al 20% della SLP produttiva realizzata, con un massimo di 200 mq, compresi nella superficie coperta ammessa.

Qualora l'unità abitativa sia ricavata come sopra, dovrà essere costituito atto di vincolo di inalienabilità separata tra unità abitativa e unità produttiva.

Gli esercizi artigianali (artigianato di servizio) in "Zona" residenziale, compatibili con la destinazione di "Zona", sono sottoposti alle normative previste per la destinazione residenziale.

Volumi tecnici ed impianti speciali possono essere realizzati al di fuori dei limiti di altezza, per evidenti necessità produttive. La Commissione Igiene Edilizia comunale verificherà, di volta in volta, le richieste in tal senso.

In ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o una **ST** eccedente i 40.000 metri quadrati, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle Direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale.

Il numero di addetti teorici si ottiene dal rapporto SLP/100

Le aree di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino, a verde attrezzato o di arredo; in esse non è comunque ammesso l'accumulo e il deposito permanente di materiali, per i quali dovranno essere predisposti specifici piazzali. E' ammesso in area industriale esistente il cambiamento di destinazione d'uso da industriale ad artigianale.

Gli impianti industriali esistenti in aree a destinazione artigianale o artigianale e terziaria sono confermati e su di essi si applicano le norme di cui al presente art. 7.3.

Gli impianti artigianali, gli impianti di stoccaggio o commercializzazione all'ingrosso esistenti in aree produttive a diversa destinazione specifica, sono confermati e su di essi si applicano le norme di cui al presente art.7.3.

I parametri edilizi ed urbanistici relativi alle attività sono riportati nelle Schede Normative.

È consentito insediare attività commerciali di vendita al dettaglio con superficie di vendita pari al 20% della SUL complessiva ed in ogni caso non superiore a mq. 250, per generi complementari alle produzioni delle attività artigianali e/o industriali negli stabilimenti a prevalente destinazione d'uso produttiva.

(agg. Con D.C.C. n° 48 dell'11/05/2009 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.)

7.4 - Aree destinate ad attività terziarie

Nelle aree destinate ad impianti terziari, gli edifici sono adibiti:

- 1 - ad attività commerciali-direzionali – sport e tempo libero, comprendenti:
 - 1.1 - Commercio, anche in collegamento con attività di artigianato di servizio, non nocivo e molesto.
 - 1.2 - Uffici ed altri locali in genere per attività espositive e di vendita, non in presenza di impianti industriali.
 - 1.3 - Servizi pubblici e privati, artigianato di servizio e attività commerciali al dettaglio, in collegamento con le attività di cui ai punti 2.1 e 2.2.
 - 1.4 – Attrezzature per lo sport e il tempo libero (bowling, discoteche, ecc.).
 - 1.5 – Impianti fissi per il divertimento e lo spettacolo viaggiante.

- 2 - ad attività ricettive comprendenti:
 - 2.1 - Attrezzature alberghiere.
 - 2.2 Centri congressi, residence, foresterie.
 - 2.3 - Esercizi pubblici di ristoro.

Per le attività di cui ai punti 1 e 2, viene consentita la realizzazione fino a due unità abitative per il proprietario o affittuario conduttori dell'attività, per la custodia, in misura non superiore al 20% della SUL realizzata, con un massimo di 200 mq, compresi nella superficie coperta ammessa.

Il numero di addetti teorici si ottiene dal rapporto SLP/100

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali nei casi di interventi aventi caratteristiche di ristrutturazione urbanistica e di completamento ("Zone" TC) di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77, avranno una dotazione minima di servizi stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi di intervento di nuovo impianto ("Zona" TN e "Ambito" ATA), di cui alla lettera g) del 3° comma del sopracitato articolo 13, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree sopraindicate dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%. Per gli insediamenti commerciali al dettaglio la cui superficie di vendita sia superiore ai limiti stabiliti dagli art. 26 e 27 della Legge 11 novembre 1971, n. 426, soggetti a nullaosta regionale per le grandi strutture di vendita devono anche essere osservati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici previsti dalle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale ai sensi dell'art. 30 del D.M 4 agosto 1988, n. 375, ed integrate dei contenuti urbanistici previsti dalla legge regionale n. 56/77 e s.m.i. fatto salvo la maggiore dotazione di servizi prescritta per le varie tipologie commerciali, elencate nella Deliberazione del Consiglio Regionale 24/01/1995, n.965-1344 e ai sensi della circolare esplicativa del Presidente della G.R. del 3/05/1995, n.13/CAE/URE..

La superficie da destinare a standards (verde e parcheggio) potrà essere reperita anche nelle aree, destinate dal P.R.G. a tali servizi, adiacenti alla "Zona"

oggetto di intervento. In questo caso le aree saranno comprese nella perimetrazione del P.E.C..

La superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Una percentuale non superiore al 50% delle aree da destinare a servizi può essere reperita in aree private da assoggettare, mediante convenzione con l'A.C. ad uso pubblico. Tali aree concorrono, assieme alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, alla dotazione degli standards; esse non concorrono alla formazione della superficie fondiaria, ai sensi della L.R.n.43/95.

7.4.1 - Area terziaria aeroportuale - "Ambito" (ATA)

In conformità a quanto convenuto in sede di concertazione tra la Regione Piemonte, la Provincia di Torino, i comuni di Caselle Torinese, S. Maurizio Canavese, S. Francesco al Campo e la Società di gestione Aeroportuale, essa viene localizzata in prossimità della stazione aeroportuale, ad ovest della ferrovia Torino-Ceres e parzialmente a cavallo della S.P. di Lanzo n.2. come meglio precisato nella cartografia di P.R.G.C.

L'"Ambito" ATA è suddiviso in due "Subambiti", identificati rispettivamente con "Subambito A-B" e "Subambito C".

Le modificazioni apportate al subambito C, non strettamente connesse alla progettazione ed attuazione del subambito A-B, introdotte dalla variante al Piano Regolatore e contestuale Piano Particolareggiato definitivamente adottata con DCC n° 46 del 24.06.05, sono da intendersi stralciate e la normativa del subambito C ricondotta a quanto previsto dal Piano Regolatore vigente, ad eccezione in particolare di quanto prescritto all'articolo 8.9.3, commi 2° e 3° relativi all'allargamento della viabilità provinciale SP2 in quanto essenziale per la funzionalità del Piano Particolareggiato del subambito A-B.

Eventuali norme in contrasto con quanto prescritto dovranno essere ricondotte a quanto sopra stabilito.

Analogamente le previsioni cartografiche relative al subambito C modificate dalla suddetta variante sulle tavole del Piano Regolatore sono da intendersi stralciate e ricondotte a quanto definito dal PRG vigente, fatta eccezione per quanto relativo all'allargamento della Strada Provinciale 2.

L'asse viario sud/nord. che idealmente divide in due parti il "subambito A-B" ha, tra l'altro, la funzione di connettere con due cavalca ferrovia l'aeroporto per consentire rispettivamente:

- a) un accesso, distinto dagli altri flussi di traffico, delle autocisterne per il rifornimento di carburante dei velivoli;
- b) una via di uscita ai veicoli degli utenti della stazione aeroportuale (e del relativo parcheggio multipiano situato al di là della ferrovia stessa).

Ad est di questo asse, ed ad esso collegate mediante una rotatoria, sono concentrate le attività connesse con la funzione aeroportuale:

- un parcheggio auto a rotazione;
- un parcheggio auto a sosta lunga per i passeggeri dei voli in particolare per i turisti;
- un parcheggio autobus destinato a stazione attrezzata per lo spostamento dei turisti verso le Valli Olimpiche.

Parte di queste aree a servizio sono destinate specificatamente all'evento del 2006. Dopo tale data ed in seguito ad una verifica che ne dimostri il loro sovradimensionamento, o in caso di una diversa sistemazione delle aree (eventuale di parcheggio multipiano) viene fin d'ora previsto di rendere possibile la destinazione di una loro parte per l'insediamento di una scuola internazionale di formazione di piloti e la creazione di un museo dell'aria.

La realizzazione di questi interventi non costituirà variante a condizione che la superficie fondiaria utilizzata non ecceda i 12.000 mq e la SLP massima i 7.784 mq.

L'area di "concentrazione edilizia" UA3 è destinata alla realizzazione di un hotel; SLP massima: 14.000 mq.

Per i parcheggi di uso pubblico è richiesta la stipula di una convenzione con l'A.C. che tenga anche conto della necessità di prevedere tariffe integrate con quelle del trasporto ferroviario.

Nelle aree di "concentrazione edilizia" UA2, UA4 sono, consentite le seguenti destinazioni:

uffici direzionali, società di trading, agenzie bancarie, servizi finanziari e di brokerage, agenzie di auditing e assicurative, società di certificazione, centro espositivo, attività artigianali e di servizio non in presenza di impianti industriali, laboratori di ricerca high tech, servizi di ristorazione, residence e foresteria.

Nell'area di "concentrazione edilizia" UA1 sono consentite le seguenti destinazioni:

- Commercio (L3): SLP massima consentita: 75.000 mq. Pari al 62% della SLP della UA 1 (di cui per superfici di vendita max 51.200 mq.
- Infrastrutture per l'intrattenimento e il tempo libero (discoteca, multisala, palestre, bowling, ecc.), uffici direzionali, società di trading, agenzie bancarie, servizi finanziari e di brokerage, agenzie di auditing e assicurative, società di certificazione, centro espositivo, attività artigianali e di servizio non in presenza di impianti industriali, laboratori di ricerca high tech, servizi di ristorazione, residence e foresteria: SLP massima consentita 18.150 mq pari al 15% della SLP della UA1
- Spazi comuni (percorsi pedonali e di servizio, aree tecniche, uffici del parco multifunzionale, ecc: SLP massima consentita 18.150 mq, pari al 28% della SLP della UA1

La localizzazione delle destinazioni sopra citate tiene conto della necessità di dover disporre di parcheggi adeguati nelle adiacenze delle aree fondiarie. Il dimensionamento degli interventi commerciali, pur all'interno delle soglie massime fissate, deve essere ancora attentamente valutato e motivato nelle sede della Conferenza dei Servizi per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, di concerto con la competente Direzione Regionale Commercio.

Il "Subambito" C, che corrisponde sostanzialmente ad un area già destinata dallo strumento urbanistico vigente prima della adozione della presente variante generale di PRGC a "impianti terziari" ed in cui sono individuate le aree di concentrazione edilizia UA5, integra la disponibilità di aree del "Subambito A-B" con riferimento alle seguenti destinazioni:

- commercio, uffici ed altri locali in genere per attività espositive con relativa vendita, artigianato di servizio non nocivo e molesto, servizi di ristorazione, alberghi;

Nel "Subambito C", al fine di evitare ogni criticità delle attività insediate rispetto al centro abitato, per quanto attiene l'art. 6 L.R. 52/2000 sull'inquinamento acustico, si prescrive che siano consentite esclusivamente attività con livello di inquinamento acustico, compatibile con i parametri della zonizzazione acustica.

Nei due Subambiti è consentita la residenza nella misura non superiore al 1% della SUL realizzata (100 mq di SUL sempre consentiti). Tali unità abitative incideranno sulla superficie coperta ammissibile e dovrà essere sottoscritto vincolo di inalienabilità separata dalle attività di cui essa è pertinenza diretta.

Gli standard urbanistici connessi alle funzioni ed attività sopra richiamate devono essere reperiti nell'ambito di ciascun Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato del "Subambito" A-B, di cui al successivo Art. 8.9.3 delle presenti N.T.A., oltre ai contenuti riferibili agli Art. 38 e 39 della L.R. n. 56/77 e nel rispetto dei parametri e delle regole dello stesso art. 8.9.3, dovrà illustrare i requisiti del rapporto funzionale-gestionale di complementarietà con la piattaforma aeroportuale.

Il Comune potrà promuovere iniziative volte all'individuazione di specifiche società di intervento, di cui alle Leggi Regionali, per perseguire l'obiettivo primario di garantire ai soggetti privati il necessario coordinamento tecnico, funzionale e gestionale degli interventi.

7.5 - Centro sociale commerciale - "Ambito" (CS1)

E' costituita da un'area destinata a servizi ai sensi dell'art.21 L.R.56/77 nella quale si prevede la realizzazione di un centro commerciale, un centro sociale di quartiere, un'area a parcheggio pubblico e un'area a verde attrezzato; il tutto come specificato nella variante specifica al P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 6/03/1998. Vedi allo scopo la scheda normativa CS1.

7.6 - Aree destinate ad attività agricole

Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) - agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/5/1975 e 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle Leggi Regionali 12.5.1975 n. 27 e 23.8.1982 n. 18, anche quali soci di cooperative,
- b) - ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) - agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Non è consentito destinare ad usi extra-agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue e quelli ad elevata produttività, o dotati di infrastrutture e di impianti a supporto della attività agricola, e quelli inclusi in piani di riordino fondiario ed irriguo di iniziativa pubblica in corso di attuazione e in piani aziendali o interaziendali di sviluppo o comunque componenti azienda accorpata, se non

in via eccezionale, quando manchino le possibilità di localizzazione alternative, per interventi strettamente necessari alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e di edilizia residenziale pubblica, nonché alla riqualificazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 11, e per gli interventi di completamento di cui alla lettera f) del III comma dell'art. 13 della L.R. 56/77; ulteriori eventuali eccezioni devono essere circostanziatamente motivate.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) - il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) - le classi di colture in atto e in progetto documentate nei modi previsti dal presente articolo;
- c) - il vincolo del trasferimento di SUL e limitatamente ai comuni limitrofi.
- d) - le sanzioni, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'A.C. e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art.9 della Legge. 28.1.1977 n.10

Nei casi di morte, cessazione della attività di agricoltore e/o di invalidità grave (minimo 70%) accertati ai sensi di legge, è consentito al proprietario o agli eredi il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri determinati con apposita Deliberazione Consiliare.

Gli indici di utilizzazione fondiaria (UF) per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti (*moltiplicando i coefficienti sottoindicati per il parametro 3, si ottengono i corrispondenti coefficienti di cui all'art.25 della L.R.56/77, riferiti al mc/mq*):

- a) - terreni a colture protette in serre fisse: UF = 0,02 mq/mq.
- b) - terreni a colture orticole o floricole specializzate: UF = 0,017 mq/mq
- c) - terreni a colture legnose specializzate: UF = 0,01 mq/mq
- d) - terreni a seminativo ed a prato: UF = 0,007 mq/mq
- e) - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: UF = 0,0034 mq/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda
- f) - terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: UF = 0,00034 mq/mq per abitazioni non superiori a 170 mq per ogni azienda. Le destinazioni in atto devono essere comunque certificate da apposita documentazione catastale.

In ogni caso le SUL per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare 500 mq anche nei casi di aziende con localizzazioni multiple.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R.31.7.1984 n. 35.

In casi eccezionali e motivati è consentito, in deroga ai limiti degli indici di utilizzazione fondiaria (UF) stabiliti dal presente articolo, determinare le SUL massime ammissibili per l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori

agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, sulla scorta della documentazione prodotta e degli accertamenti dell'ufficio tecnico relativi al disagio abitativo.

Le eccezioni saranno oggetto di decisione con delibera del C.C., senza che ciò costituisca variante al P.R.G..

La SUL edificabile per le abitazioni rurali di cui al presente articolo è computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

I Box o autorimessa, di pertinenza della residenza rurale, sono computati nella SUL, per la parte che eccede i 25mq per ciascuna unità abitativa.

Nel computo delle SUL realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del II comma dell'art.25 della L.R.56/77, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni limitrofi.

Saranno consentiti comunque e in deroga all'indice di utilizzazione fondiario mq 100 per ogni nucleo familiare e sino a 3 persone; per ogni ulteriore componente il gruppo familiare stesso saranno consentiti ulteriori 20 mq, sino ad un massimo di mq.180; tale dotazione potrà essere utilizzata sia per il recupero edilizio di fabbricati esistenti, sia per la realizzazione di nuovi fabbricati; in quest'ultimo caso la realizzazione dovrà essere contestuale al recupero anche a fini non abitativi dei fabbricati esistenti.

In ogni caso gli interventi devono privilegiare il ricupero della residenza preesistente il cui cambio di destinazione ad altri utilizzi viene ammesso nel solo caso in cui venga dimostrato, attraverso una apposita perizia tecnica, l'impossibilità di adeguamento ai fini residenziali mediante interventi di ristrutturazione edilizia, con eventuali ampliamenti.

Gli indici di utilizzazione fondiaria (UF) si intendono riferiti alle colture censite in catasto al momento della richiesta di concessione.

Il trasferimento della SUL ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui SUL è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non a edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del II comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, i terreni la cui capacità edificatoria è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Nelle aree agricole l'altezza massima dei fabbricati destinati all'abitazione è di m. 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura con due piani abitativi fuori terra. Per interventi di nuovo impianto di attrezzature e infrastrutture quali stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione del fondo, non si dovrà superare l'altezza massima di m. 12,00.

I silos esclusivamente destinati all'uso agricolo non dovranno superare l'altezza di m. 24,00.

Il massimo indice fondiario di copertura (IFC) ammesso è del 30%; esso deve essere verificato sul lotto in cui è edificata la residenza dell'agricoltore.

Le costruzioni di cui ai precedenti commi del presente articolo dovranno avere

una distanza dal ciglio delle strade comunali di m. 20,00 e dalle strade vicinali di m. 6,00.

Le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a m. 10,00 e quelle dei confini di proprietà non inferiore a m. 5,00.

E' fatto obbligo di osservare una distanza di m. 20,, tra la stalla e l'abitazione del proprietario e le altre abitazioni.

La distanza del letamaio dev'essere non minore a m. 100 dalle aree residenziali e dotato delle necessarie opere di smaltimento dei liquami.

La distanza degli allevamenti a fini produttivi e commerciali dalle aree residenziali non deve essere inferiore a m. 10,00.

7.6.1 - Edifici rurali e attrezzature agricole ubicati in aree inedificabili

Per gli edifici rurali e attrezzature agricole ubicati in aree inedificabili in genere sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, fatta eccezione dei nuovi volumi tecnici

Nel caso in cui detti edifici e attrezzature insistano su fasce di rispetto della viabilità vale il disposto dell'art. 10.1 delle presenti N.T.A..

7.6.2 - Edifici rurali e attrezzature agricole sorti nel centro abitato.

Gli edifici rurali e le attrezzature agricole sorti nel centro abitato, qualora sia documentata l'impossibilità attuale di trasferimento nelle aree agricole, possono essere mantenuti fino all'esaurimento dell'attività degli attuali titolari a condizione che vengano isolati dagli edifici residenziali con intercapedine di almeno cm 40 o muro pieno senza aperture dello spessore di cm 20 oltre al rispetto di tutte le norme di sicurezza sugli incendi e sinistri vari.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7.7 - Area integrata agricola sperimentale/produttiva "Ambito"(K)

In quest'area sono consentite le attività inerenti l'intero ciclo sperimentale - produttivo che riguarda la produzione di cosmetici.

Il piano suddivide l'area in "Zone" destinate alle diverse attività ammesse, che sono:

- a) - "Zone" agricole destinate all'attività agro-pastorale. di cui all'art.6.4. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 6.5 punti c), d), e), f), g), k) delle presenti N.T.A..
- b) - "Zona" produttiva. Gli interventi devono rispettare le disposizione di cui all'art.7.3 delle presenti N.T.A.. L'edificazione è subordinata alla stipulazione di una convenzione con L'A.C. in cui si specifica che i manufatti sono destinati allo svolgimento di un ciclo integrato per la produzione di prodotti di cosmesi; a tale scopo deve essere stipulato un vincolo di inalienabilità separata dagli immobili a destinazione terziaria situati nell' "Ambito" K.

c) - "Zona" mista di pertinenza dell'attività. L'indice di utilizzazione fondiario (UF), al fine del conteggio della massima SUL realizzabile, è di: $UF = 0,3 \text{ mq/mq}$ con indice fondiario di copertura IFC del 25%.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1. - Residenza e/o foresteria, nella misura massima del 10% della SUL;
2. - Laboratori e uffici;
3. - Commercio (spaccio aziendale) per una SUL massima di 200 mq;
4. - Museo delle specie officinali e delle attrezzature connesse alla produzione cosmetica

7.8 - Aree soggette a piani di ristrutturazione urbanistica

7.8 1- Area ferrovia Torino-Ceres - "Ambito" (AFTC)

E' costituita dal complesso di sedimi posti in adiacenza al tessuto edilizio centrale di impianto storico comprendenti:

- a) - l'area risultante dalla copertura della sede ferroviaria,
- b) - le aree con destinazione a servizi,
- c) - l'edificio della vecchia stazione che non sarà più utilizzato a questo scopo in quanto, a seguito dell'interramento dei binari, la nuova stazione verrà ricollocata più a sud;
- d) - le aree già destinate alla viabilità, ivi compresa la piazzetta antistante la vecchia stazione.

In considerazione della sua posizione di cerniera e della sua dimensione territoriale complessiva, il P.R.G. individua la prevalente destinazione dell'"Ambito" a funzioni per la viabilità, verde e parcheggi e per insediamenti di attrezzature di interesse comune. Si dovrà quindi porre particolare attenzione alle soluzioni urbanistiche/edilizie da adottare per connettere attraverso un percorso pedonale/ciclabile la nuova stazione con il Tessuto edilizio centrale di impianto storico, utilizzando a tale scopo il sedime soprastante la copertura della sede ferroviaria.

L'attuale fabbricato della stazione dovrà essere recuperato e destinato a funzioni pubbliche (centro di incontro, sedi di associazioni, ecc.).

Nel trasferimento della SUL, di aree destinate a servizi e/o viabilità non ancora di proprietà pubblica si ha $UT = 0,3$. Per la SUL trasferibile delle restanti aree già di proprietà pubblica si ha $UT = 0,15$

I nuovi edifici nelle aree AT devono avere altezza massima di 10,5 m.

7.8 2- Area di recupero urbano di Mappano - "Ambito" (PRU)

L'area è costituita da un gruppo di industrie con destinazione impropria e da un'area a parcheggio. Essa è costituita dall'insieme delle superfici territoriali individuate con specifica campitura e contraddistinte con la sigla (MI2) e dall'area a servizi (P) interclusa tra (MI2) e la viabilità prospiciente.

L'intera area dovrà essere assoggettata a piano di ristrutturazione urbanistica.

Il 50% della superficie territoriale dovrà avere destinazione pubblica a viabilità, e a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.. La superficie necessaria per il raggiungimento di tale percentuale dovrà essere dismessa gratuitamente da parte dei *soggetti* che interverranno nelle aree fondiarie-

Del PRU possono far parte tutte le strade di P.R.G. che lo circoscrivono purchè non siano già state dismesse da altro intervento.

Gli edifici devono avere arretramenti dalle strade di PRGC di almeno 6 metri e potranno essere costruiti non arretrati rispetto alle nuove strade interne al PRU, mentre rispetto alle aree a servizi del PRU, i fabbricati possono essere realizzati a confine.

I parametri caratteristici dell'intervento sono:

- a) *Superficie Territoriale minima di intervento non potrà essere inferiore al 50% dell'area di P.R.G. assoggettata a PRU (o all'intera "Zona" se essa è di dimensioni minori).*
- b) *Massima SUL ammissibile 9000 mq (in caso di attuazione in più interventi a ogni intervento verrà attribuita una quota parte della SUL massima ammissibile in proporzione alla superficie territoriale {di cui alla precedente lettera a}) dell'intervento medesimo rapportata alla superficie territoriale {di cui al comma 1 del presente articolo} dell'intera area di P.R.G. assoggettata a PRU.)*

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

terziario commerciale per una Sul massima di 3000 mq (*in caso di attuazione in più interventi a ogni intervento verrà attribuita una quota parte della SUL massima per terziario commerciale in proporzione alla superficie territoriale {di cui alla precedente lettera a}) dell'intervento medesimo rapportata alla superficie territoriale {di cui al comma 1 del presente articolo} dell'intera area di P.R.G. assoggettata a PRU.*) e residenza fino al completamento della SUL ammissibile.

- c) *Superficie coperta ammissibile 5000 mq (in caso di attuazione in più interventi a ogni intervento verrà attribuita una quota parte della superficie coperta ammissibile in proporzione alla SUL dell'intervento medesimo rapportata alla SUL massima di cui al punto b)*
- d) *L'Amministrazione Comunale potrà consentire il reperimento di ulteriori aree a standards urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nelle aree a tale scopo identificate nella cartografia del P.R.G. alla distanza massima di 600 m dal perimetro dell'area in cui avviene l'insediamento è altresì consentito reperire tali aree in adiacenza alle aree fondiarie del PRU stesso . Non è ammessa la loro monetizzazione. E' ammesso il reperimento di standards in aree non adiacenti all'edificazione relativa al PRU, per tutte le urbanizzazioni, tranne che per le aree da destinare a parcheggi pubblici (2,5mq) ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. e per la quota di 5,0 mq per il verde pubblico, per abitante teorico insediabile.*
- e) *Le ulteriori aree a standards urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., reperite alla distanza massima di m. 600 dal perimetro del PRU, concorrono alla determinazione della ST del PRU nel limite massimo di una superficie territoriale aggiuntiva pari alla ST di cui alla precedente lettera a), e il trasferimento degli eventuali diritti edificatori posseduti dai legittimi proprietari di dette aree a servizi potrà essere localizzato nell'ambito del PRU in deroga al limite della massima SUL ammissibile di cui al punto b) per cui la superficie coperta ammissibile di cui al punto c) sarà incrementata proporzionalmente all'incremento della SUL.*
- f) *L'Amministrazione Comunale potrà consentire nell'ambito del PRU, una diversa sistemazione e rilocazione delle aree a servizio previste nella cartografia del P.R.G.C. e della viabilità secondo criteri di migliore funzionalità ad uso degli*

- stessi, anche in deroga ai limiti di 2000 mq, previsti dalle N.T. A. art. 3.2.4 comma 3 e comunque nei limiti di una superficie pari alla S.T. di cui alla precedente lettera a). Il PRU approvato dal C.C. che preveda questa eventualità non costituisce variante al P.R.G.C.
- g) Nella attuazione del PRU, per i terreni in Classe IIa, nel caso di realizzazione di piani interrati, di cui le prescrizioni e procedure previste all'art. 9.6 delle NTA, la differenza di quota tra il piano marciapiede del fabbricato e la quota del centro strada non potrà superare comunque m.1,50 e il riporto del terreno potrà venire realizzato con pendenze superiori al 10%. In questo caso le parti costruite sotto la quota di m 1,50 sono considerate interrate e non danno luogo a conteggio di S.U.L. a condizione che siano adibite esclusivamente a posti auto, autorimesse e relative aree di manovra, cantine (fino ad un massimo di 12,00 mq per unità immobiliare) e vani tecnici.
- h) Nel PRU, l'altezza massima dei vani a destinazione terziario commerciale inseriti nei piani terreno, nel solo caso in cui essi siano in corrispondenza di porticati prospicienti la viabilità pubblica e di transito pedonale pubblico, realizzati con una profondità non inferiore a 3 m. è di m. 4,00. Per altezze superiori a tale limite la SUL verrà raddoppiata. L'altezza massima degli edifici dal piano marciapiede è di 20,0 m.
- i) **Messa in sicurezza permanente**
Per le aree del P.R.U. individuate nel documento "variante al progetto definitivo di bonifica" PROT. 17474 del 21/10/2008 sono prescritti i seguenti interventi di "messa in sicurezza permanente", da realizzarsi in modo integrato con le attività proprie di riqualificazione dell'area.
In operativo:
Le zone interessate da edificazione di edifici ad uso abitativo o pertinenziale (edifici di servizio, garages, ecc.) vengono messe in sicurezza permanente tramite le opere edilizie specifiche del caso (gettate di solette, armate o meno, plinti).
Le zone interessate da elementi relativi alla viabilità interna (strade, parcheggi, marciapiedi) vengono messe in sicurezza permanente con la messa in opera di rilevati, tout-venant, e strato finale di conglomerato bituminoso o cemento.
Nei due casi di cui sopra si fa obbligo del mantenimento di un adeguato stato di continuità delle superfici asfaltate o cementate onde garantire il costante isolamento del materiale in posto.
Le zone destinate a verde, dopo la posa di eventuali sottoservizi (cavidotti, fognature, ecc.) devono essere realizzate con le seguenti prescrizioni:
— un primo strato di terreno naturale, o certificato dello spessore di circa 10 cm, rullato finale;
— una rete ad alta visibilità posizionata, senza soluzione di continuità orizzontale, sull'area interessata, con funzione monitoria e di avviso in caso di attività invasive successive che dovessero portare ad escavazione sino al limite del terreno in posto;
— uno strato di terreno naturale, o certificato, di spessore finale non inferiore a 90 cm. Ed atto ad accogliere gli elementi finali superficiali (manto erboso, specie arbustive e/o arboree).
— si fa obbligo, nel caso di opere di manutenzione che richiedono l'attraversamento della rete ad alta visibilità nelle zone ove essa è prevista, di un adeguato ripristino della stessa, in analoga posizione verticale ed orizzontale, senza soluzione di continuità.

— Inoltre devono essere osservate le prescrizioni riportate nella Conferenza dei Servizi del 20/11/2008 e nella Determina n. 624 del 24/11/2008 del Capo Settore Opere Pubbliche di approvazione del verbale della precitata conferenza dei servizi.

7.9 - Aree a parco

7.9.1 - Aree a parco urbano

Trattasi di aree, facenti parte delle attrezzature di interesse generale (IGP) destinate prevalentemente alla fruizione sociale anche mediante la costituzione di attrezzature di presidio a carattere eminentemente campestre di arredo, costituite da centri di servizio destinati alla ristorazione organizzata e non, maneggio, deposito biciclette, aree specializzate per pratiche sportive e ricreative non strutturate con impianti, aree per pic-nic, ecc.

E' ammessa l'abitazione relativa alla custodia nella misura massima di mq 100 di SUL.

7.9.2 - Aree a parco fluviale (IGF)

Trattasi di aree di ripristino ambientale riguardante la zona di immediata vicinanza alla Stura, finalizzate a costituire cornice boscata del parco ed elemento ad un tempo separatore e di connessione con il fiume, nonché aree integrative per la fruizione sociale quali aree per pic-nic ed aree specializzate per pratiche sportive e ricreative lungo gli specchi d'acqua e per la pesca amatoriale. In tali aree non è prevista alcuna opera di presidio se non di natura e consistenza campestre in appoggio alle attività suddette.

7.10 - Aree destinate alla viabilità

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

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

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

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

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle

fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali ad eccezione di quanto previsto dagli artt.5.11.2 e 10.5. Tali fasce hanno, tra l'altro lo scopo di consentire interventi di sistemazione e ampliamento quali: parcheggi pubblici, marciapiedi, piste ciclabili e arredo urbano. Per consentire la realizzazione degli specifici servizi pubblici sopra menzionati, l'Amministrazione Comunale potrà acquisire, anche con procedura espropriativa, detti sedimi.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde, o a parcheggio, con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Le aree di demanio degli Enti Gestori della ferrovia possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture di trasporto su ferro, o servizi pubblici di carattere comunale (aree a verde o parcheggio)

Si richiamano i disposti del D.P.R. 11.7.1980 n. 753 in merito alle opere ammesse lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti e in progetto e alla utilizzazione delle fasce di rispetto, ed in particolare, gli articoli 49 e 50 (opere edilizie ammesse), l'art. 52 (recinzioni, e simili), art. 53 (canali e fossi), art. 54 (fornaci, fucine, fonderie), art. 55 (boschi), art. 56 e 57 (depositi), art. 58 (infrastrutture), art. 59 (scavi); le riduzioni delle distanze prescritte, a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, sono ammissibili solo in quanto comunque eccedenti le fasce di rispetto individuate dal P.R.G., salvo che interessino edifici ricadenti nella perimetrazione degli abitati approvata a norma dell'art. 81 della L.R. n. 56/77

7.11 - Aree per il culto.

Le aree con specifica destinazione per il culto, identificate ai sensi della lett. b) punto 1, 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., vengono edificate con concessione convenzionata, che norma oltreché i principali parametri edilizi anche l'uso pubblico della struttura.

Trattandosi di aree per servizi di interesse pubblico o assimilabili, non sono soggette a verifica di SUL.

7.12 – Zone di insediamento commerciale

Il comune di Caselle Torinese ai sensi dell'art. 11 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 ("Indirizzi e Criteri Regionali"), è classificato COMUNE SUBPOLO dell'area di programmazione commerciale di Torino.

Le zone d'insediamento commerciale riconosciute ai sensi dell'art. 12 degli Indirizzi e Criteri Regionali dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono rappresentate nelle Tavole n. 13 e n.14, elaborate sul supporto cartaceo del P.R.G.C. vigente in scala 1 : 5000.

Le zone di insediamento delle attività commerciali del comune di Caselle Torinese sono le seguenti:

ADDENSAMENTI

A.1.: ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE: comprende il centro storico come perimetrato dal P.R.G.C. vigente, più una parte che si sviluppa linearmente

lungo i confini nord e ovest e che, presentando caratteristiche di continuità nel tessuto, contribuisce a costituire un ambito commerciale unitario.

Si sviluppa lungo i fronti delle seguenti vie:

- via Cravero;
- via G. Guibert;
- via Torino;
- via M. della Libertà;
- via G. Mazzini;
- via Gibellini;
- via Roma;
- via Leinì;
- via B. di Barbania;
- vicolo Balchis;
- strada Aeroporto.

A.3. ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE (NORD): costituisce un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune. Si estende lungo il fronte nord di via Circonvallazione, al confine Nord dell'addensamento A.1., per poi piegare in via M. della Libertà, addentrandosi, così, nella parte Nord - Ovest del Comune.

A.3. ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE (EST): costituisce un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune. Si estende lungo il fronte est di Strada dell'Aeroporto e comprende, al suo intorno, una buona densità residenziale.

A.3. ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE (SUD): costituisce un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune. Comprende la parte iniziale di via Torino, che costituisce l'ingresso al centro di Caselle Torinese per chi arriva dal capoluogo, e l'area destinata alle fiere annuali, denominata "Prato Fiera".

A.3. ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE DI MAPPANO: costituisce un ambito commerciale di non antica formazione, caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio. E' ubicato nel centro abitato della frazione Mappano e si estende lungo i fronti di strada Cuornè.

LOCALIZZAZIONI

L.1. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA (OLTRE FERROVIA): l'area, denominata "Oltre Ferrovia", è posta ad Ovest del Centro Storico e nel corso degli anni è stata oggetto di forte sviluppo residenziale, non accompagnato da analogo sviluppo commerciale. Non si possono, quindi, che ipotizzare insediamenti commerciali caratterizzati da un'elevata capacità di attrazione, laddove le destinazioni d'uso urbanistiche lo consentano. In tale localizzazione, nel contesto di un programma di recupero urbano realizzato nell'area di P.E.E.P. C.2. bis di P.R.G.C., sono stati realizzati contestualmente un centro sociale ed una struttura con caratteristiche di Medio Centro Commerciale.

L.1. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA DI MAPPANO: è individuata nella zona soggetta a piano di ristrutturazione urbanistica; viene quindi mantenuta la possibilità di realizzare attività di tipo commerciale e paracommerciale ai piani terra degli edifici ivi previsti.

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO - PERIFERICA NON ADDENSATA (AMBITO A.T.A. - SUBAMBITO C): la zona, denominata dal

P.R.G.C. ambito A.T.A. - subambito C si trova ai bordi del tessuto residenziale urbano del comune, è posta a sud della direttrice S.P. 2 - Caselle – Ciriè (subambito C).

L.2. LOCALIZZAZIONE URBANO - PERIFERICA NON ADDENSATA (DIRETTRICE CASELLE – BORGARO): la zona, posta ai bordi del tessuto residenziale urbano del centro storico, è lambita da un asse viario di primo livello, strada Torino ed ospita attività rivolte al servizio dei consumatori anche provenienti da altri comuni limitrofi.

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO - PERIFERICA NON ADDENSATA DI MAPPANO: l'area è posta a nord dell'abitato della frazione di Mappano, lungo la direttrice Torino – Leinì ed è delimitata da via Cottolengo e Strada Cuorgnè. Si tratta di un'area ai bordi del tessuto residenziale urbano della frazione.

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO - PERIFERICA NON ADDENSATA (EX L.3. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE EXTRAURBANA NON ADDENSATA) AREA A.T.A. - SUBAMBITO B: l'area è ubicata esternamente al centro urbano, nell'ambito A.T.A. – subambito B, sede potenziale di attività commerciali medie e grandi. E' ubicata su un unico fronte strada e si affaccia su un asse di grande traffico.

Si tratta della riclassificazione *ex lege*, ai sensi del comma 7 delle "Ulteriori Disposizioni" degli Indirizzi e Criteri Regionali, della precedente localizzazione commerciale extraurbana non addensata L.3. individuata nell'area A.T.A. – subambito B, come localizzazione commerciale urbano - periferica non addensata L.2.

In ossequio ai disposti degli Indirizzi e Criteri Regionali le localizzazioni L.2. devono essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento ("P.U.C.") approvato dal comune. 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, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto, 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, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione. L'approvazione del P.U.C. 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 di costruire.

Si rinvia ai disposti normativi degli Indirizzi e Criteri regionali ed alla Determinazione Dirigenziale n. 204 del 18.07.2007.

Ai sensi dei disposti del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., della L.R. 12.11.1999, n. 28 e s.m.i. ("Legge Regionale") e degli Indirizzi e Criteri Regionali, le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d'uso commerciali al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali quali definiti dagli Indirizzi e Criteri Regionali e dai criteri comunali approvati ai sensi dell'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e dell'articolo 4, comma 1 della Legge Regionale ("Criteri Comunali").

In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d'uso commerciale dovrà contenere le seguenti verifiche:

il fabbisogno dei parcheggi.

Per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell'art. 21 della L.R.

05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell'art. 25 degli Indirizzi e Criteri Regionali.

Per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della L. 24.03.1989, n. 122 si stabilisce pari a mt. 3,00 l'altezza convenzionale da adottare per il conteggio del volume.

la compatibilità ambientale.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree ricomprese nella perimetrazione delle L.2, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

la salvaguardia dei beni culturali.

Gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1. dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs. 114/98 e s.m.i..

verifiche di impatto sulla viabilità.

In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 900 mq nelle localizzazioni urbano – periferiche non addensate e oltre i 1.800 mq negli addensamenti A.3., dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

Per quanto non contenuto nel presente articolo e nei Criteri Comunali si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare al D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i., alla Legge Regionale ed agli Indirizzi e Criteri Regionali.”

Sono fatte salve future disposizioni legislative in materia di commercio.”

(nuovo art. inserito con D.C.C. n° 48 dell'11/05/2009 ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 56/77 s.m.i.)

ART 7.13: "Dehors non stagionali"

- 1) Non è consentito installare dehors "non stagionali" se separati dall'esercizio cui sono annessi da strade adibite al transito dei veicoli.
- 2) Non è consentito ridurre sezioni stradali né occupare spazi destinati a parcheggio delle auto.
- 3) In ogni caso l'idoneità dell'installazione, sarà valutata dal competente Settore Comunale per gli aspetti viabilistici. Esso potrà negare l'autorizzazione a suo insindacabile giudizio.
- 4) non è consentito installare dehors "non Stagionali", o parti di essi, su aree pubbliche costituite da prati e/o aiuole;
- 5) L'occupazione sia su suolo pubblico che su sedime privato è concessa a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, a titolo precario e temporaneo, con atto di permesso a costruire convenzionato, non a titolo edilizio. La prima volta il permesso viene rilasciato per la durata di 24 mesi; esso potrà essere rinnovato, di volta in volta, per altri 12 mesi su richiesta dell'interessato che va presentata ogni volta entro 2 mesi dalla scadenza. Per gli aspetti che attengono alle specifiche condizioni d'uso si fa riferimento alla Legge regionale 29 dicembre 2006, n. 38. (Testo coordinato) Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. (B.U. 4 gennaio 2007, n. 1)

- 6) Le strutture di cui si tratta, per quanto non esplicitamente dettagliato nelle norme seguenti, devono rispettare le norme del Testo unico in materia edilizia (D.P.R. n.380/2001).
- 7) I dehors "non stagionali" devono essere realizzati in conformità alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche e devono risultare accessibili.
- 8) I dehors "non stagionali", con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G, non sono considerati nuove costruzioni. Pertanto. essi non costituiscono SUL, né volume.
- 9) La documentazione presentata deve essere corredata da idoneo studio che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere lo stesso compatibile con l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande a cui è collegato. Tale studio deve essere sottoscritto ed asseverato da professionista tecnico abilitato
- 10) I dehors "non stagionali" possono avere una superficie massima pari al 70% della superficie di vendita dell'esercizio di somministrazione collegati con un massimo di 50 mq.
- 11) L'altezza massima non deve comunque eccedere i 3.50 m. misurati al colmo della struttura. Nel caso di presenza di balconi, il dehors non può superare l'intradosso della soletta del balcone stesso; inoltre viene sempre richiesto il consenso del proprietario del balcone ogni volta che il dehors sia in prossimità inferiore di m.1,50 da un balcone (sia di lato che sopra).
- 12) I dehors "non stagionali" devono mantenere un spazio franco minimo di mt. 1,5 dal filo della carreggiata veicolare.
- 13) La struttura deve essere collocata in modo da lasciare un passaggio libero per i flussi pedonali, fuori dalla sede veicolare, di almeno metri 1,50.
- 14) I dehors non possono superare in lunghezza il fronte dell'esercizio connesso. I dehors devono in ogni caso rispettare la distanza minima di 5,00 m dai confini di privati terzi, sia che essi vengano realizzati su suolo pubblico sia su sedime privato. Viene consentita una riduzione di tale distanza, dietro consenso scritto del proprietario terzo
- 15) E' fatto obbligo al proprietario e/o al gestore del dehor di effettuare la pulizia del sedime pubblico esterno al dehor stesso per una fascia non inferiore a 1,5 metri.
- 16) La distanza dei dehors dagli edifici non deve essere inferiore a 1,50 metri. In alternativa uno o più lati possono essere adiacenti ad un edificio esistente; in questo caso occorre l'assenso scritto del proprietario dell'edificio al quale il dehors è adiacente.
- 17) I dehors non possono superare in lunghezza il fronte dell'esercizio connesso.

(Nuovo Articolo inserito con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 59 del 30/07/2012 ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. N° 56/77 s.m.i.)

Art. 8 -CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni con L.R. n. 61 e n. 62, l'intero territorio comunale è suddiviso in aree distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

A) - aree destinate ad usi residenziali:

- a) - Tessuto edilizio centrale di impianto storico (Centro Storico)
- b) - "Zone" consolidate sature (RSa, RPa)

- c) - "Zone" consolidate non sature (RSb)
- d) - "Zone" di completamento (RCa, RCb, RCc)
- e) - "Zone" di nuovo insediamento (RN, RPb)
- f) - "Zone" di rilocalizzazione residenziale (RR)

B) - aree destinate ad impianti produttivi/terziari:

- a) - "Zone" con manufatti e insediamenti produttivi/terziari consolidati e di completamento(IC, TC)
- b) - "Zone" di nuovo impianto produttivo/terziario (IN, TN)
- c) - "Zone" miste terziario/commerciale, artigianale, residenziale (PARc, PARn, PARr)
- d) - "Zone" (MI1, MI2, MI3) con utilizzi in atto in contrasto con la destinazione residenziale del Distretto.
- e) - "Ambito" Terziario aeroportuale ATA

C) - Nuclei frazionari

- a) - Aree agricole
- b) - Aree ed edifici in zona agricola di interesse documentario (Erv).

8.1 - Tessuto edilizio centrale di impianto storico (Centro Storico)

L'area del Tessuto edilizio centrale di impianto storico di Caselle comprende, come indicato in cartografia di P.R.G., il nucleo edificato di più antico insediamento

In tale area sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Si individuano le seguenti tipologie:

- a) - Aree ed immobili costituenti il tessuto edilizio ricorrente, con presenza sporadica di edifici di epoca recente, caratterizzata da livelli medi di degrado ed antiigienicità, ove obiettivi prioritari sono la valorizzazione degli elementi costituenti valore ambientale, l'attenuazione delle incoerenze ambientali, l'adeguamento degli edifici alle necessità igieniche e funzionali nel rispetto in ogni caso delle prescrizioni imposte dalla legge 58/63 che interessa in particolare l'area indicata in cartografia come zona di inedificabilità assoluta. In tale contesto il P.R.G. individua gli edifici senza particolari caratteristiche, (vedi scheda normativa CSs), nonché i volumi rustici e le autorimesse di recente costruzione (vedi scheda normativa CSvn). Per i sopracitati manufatti sono ammessi i seguenti interventi (comunque sempre soggetti alle limitazioni derivanti dai vincoli aeroportuali di cui agli artt, 10.17.1 e 10.17.1a delle presenti N.T.A.):
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione fino al tipo tipo B;
 - Ampliamento;
 - Sostituzione edilizia
- b) - Aree ed immobili , di rilevante interesse urbanistico ove la presenza di situazioni accentuate di degrado igienico e funzionale, ovvero la necessità di reperimento di aree o edifici per servizi pubblici di rilevante importanza,

l'esistenza di problemi riguardanti la riqualificazione del tessuto urbanistico ovvero la necessità di coordinamento e di programmazione temporale degli interventi pubblici o privati, possono richiedere il ricorso ad interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante progettazione urbanistica esecutiva di iniziativa pubblica.

Nel Centro Storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibili con la residenza:

- 1) - terziario/commerciale;
- 2) - attività artigianali di servizio non moleste né nocive ristoranti e/o pubblici esercizi;
- 3) - attrezzature pubbliche.

8.1.1 - Centro Storico - Elementi di pregio architettonico, ambientale e documentario.

a) - il P.R.G. segnala gli edifici e le facciate di particolare pregio architettonico e ambientale per i quali prevede interventi specifici, finalizzati alla valorizzazione e al ripristino dei valori originari. A tale scopo viene fatta la seguente distinzione:

A) - Beni culturali ambientali da salvaguardare, ai sensi dell'art.24 della L.R. n. 56/77, soggetti alla legge 29/6/1979 n.1497 e 1/6/1939, n.1089:

a) - Edifici di rilevante interesse storico architettonico ed aree di pertinenza.

Sono edifici che esigono maggiori cautele anche per interventi di minore portata.

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo, a mezzo di Piani Particolareggiati o di Recupero di iniziativa pubblica. Essi sono:

CSr_{1AT} - Parrocchiale di Santa Maria Assunta ('600 - '700)

CSr_{2AT} - Chiesa di san Pietro ('700)

CSr_{3AT} - Chiesa di San Giovanni Evangelista ('700)

CSr_{4AT} - Ex convento ('700), sede del municipio

CSr_{5AT} - Ex castello Savoia-Carignano ('600) adibito ad attrezzature di servizio per attività sociali e a scuola materna.

CSr_{6AT} - Ex municipio e pretura

b) - Edifici di qualche interesse storico architettonico ed aree di pertinenza.

Sono soggetti a interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), restauro e risanamento conservativo, a mezzo di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) possono essere attuati mediante singolo provvedimento autorizzativo nei limiti previsti dalla Legge.

Gli interventi di restauro conservativo possono essere attuati con concessione singola qualora non prevedano mutamenti delle destinazioni d'uso, riguardino un singolo corpo di fabbrica e ricorrano le condizioni previste al successivo articolo 8.1.3.

CSq_{a(da 1 a 9)} - Edifici residenziali fino al '600/'700

- CSq_{b(da1 a 4)} - Edifici residenziali del '800/'900
- CSq_c - Casa parrocchiale del primo '900
- CSq_d - Ex stazione ferroviaria del primo '900
- CSq_{e(1,2)} - Antiche torri
- c) - Portici di valore storico (CSp)
Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

B) - Altri edifici e volumi rustici di qualche significato ambientale o documentario:

- a) - CSa - Edifici di interesse ambientale/documentario; interventi ammessi:
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione di tipo B (limitatamente all'incremento del 20% delle SLP esistenti per miglioramento igienico funzionale);
- b) - CSv - edifici di vecchio impianto con superfetazioni e modifiche recenti; interventi ammessi:
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione di tipo B
- c) - Il P.R.G. evidenzia inoltre elementi quali cortili, portali, strutture ad arco e murature di interesse documentario e ne prescrive la conservazione o il ripristino alla conformazione originaria (vedi scheda normativa CSf)

Gli interventi sui volumi rustici, organicamente collegati all'edificio residenziale, devono salvaguardare le caratteristiche di unitarietà del complesso edilizio.

8.1.2 - Centro Storico - Zone di recupero

In rapporto alle finalità di tutela e di recupero del patrimonio edilizio, il P.R.G. individua e delimita, ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 27 della Legge 05 agosto 1978, n° 457, quelle parti del Centro Storico dove, per le particolari condizioni di degrado, si rendono necessari interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore fruizione del patrimonio stesso.

Tali aree presentano in prevalenza problemi di coordinamento progettuale degli interventi edilizi, che interessano edifici e complessi dotati di caratteristiche tipologiche unitarie, in relazione particolarmente alla possibilità di recupero dei volumi rustici di notevole pregio ambientale per l'eliminazione delle situazioni di affollamento ed antiigienicità negli edifici residenziali appartenenti allo stesso complesso edilizio ed all'adeguamento ai fabbisogni di aree pubbliche (parcheggi e viabilità).

Il P.R.G. individua quattro zone nel Centro Storico in cui ricadono immobili, complessi edilizi, isolati, singoli edifici ed aree da disciplinare con Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi degli articoli 28 e 30 della Legge 457/78 e s.m.i. e degli art. 41, 41bis, 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.,

All'interno dei Piani di Recupero, negli interventi che comportino inserimento di nuove attività residenziali, terziarie, commerciali, artigianali mediante ristrutturazione edilizia o urbanistica con demolizione e ricostruzione di nuovi volumi, può essere richiesto, da parte della Pubblica Amministrazione, il reperimento di aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77, in aggiunta alle aree già individuate dal P.R.G..

8.1.3 - Centro Storico - Tipi di intervento ammessi

Gli interventi all'interno delle delimitazioni del Centro Storico non dovranno, di norma, alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tenderanno essenzialmente:

- a) - al recupero integrale degli spazi urbani, del sistema viario e dell'ambiente storico, anche mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica strettamente indispensabili alla riconnessione architettonico ambientale di tessuti di recente edificazione e/o privi di valore e coerenza con il contesto del centro storico. Tali interventi saranno attuabili esclusivamente tramite SUE;
- b) - al restauro conservativo del patrimonio edilizio e dei manufatti di importanza storica artistica, ambientale o documentaria con l'eliminazione o la riduzione degli elementi privi di caratteri con queste valenze o comunque incoerenti con il contesto in cui sono situati;
- c) - alla riorganizzazione della viabilità veicolare e pedonale al fine di recuperare spazi per funzioni di aggregazione sociale e valorizzare il sistema dei percorsi pedonali.

Gli interventi ammessi e previsti sono:

- a) - Manutenzione ordinaria (art.9.1.1).
- b) - Manutenzione straordinaria (art.9.1.2).
- c) - Restauro e risanamento conservativo.(art.9.1.3) Il P.R.G. favorisce il ricorso alla concessione singola e all'autorizzazione nei casi di recupero e riuso del patrimonio edilizio che non pregiudichino il disegno urbano, il decoro ambientale e la dotazione di servizi nel tessuto centrale, **fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 8.1.1.**
Il ricorso a piani di recupero, di cui all'art. 28 della L. 5.8.78 n 457 e agli artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, è demandato ad apposite deliberazioni di Consiglio Comunale.
- d) - Ristrutturazione edilizia (art.9.1.4), con concessione singola.
La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio, pur ammettendo una rosa di trasformazioni - all'interno della sagoma dell'edificio - molto ampia e che spazi dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Al fine di consentire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in

relazione all'entità dell'intervento, si distinguono i seguenti due tipi di ristrutturazione edilizia:

ristrutturazione edilizia di tipo A – Art. 9.1.4 delle N.T.A. e Circ. 5 SG Urb. del 1984

ristrutturazione edilizia di tipo B - Che ammette il riutilizzo ai fini abitativi e non, di volumi che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini ecc.).

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B i piani terreni sono considerati abitabili solo se risultano assicurate condizioni igieniche ottimali. E' consentito comunque un innalzamento del piano di calpestio, rispetto al piano stradale, non superiore a cm. 40; in assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, autorimessa, tavernette, piccole attività artigianali, ecc.).

e) - ristrutturazione urbanistica (art.9.2), con P.d.R. e P.P..

In tal caso è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, i quali per pari SUL possono essere ricostruiti anche in altra posizione purché venga predisposto apposito Piano di Recupero che garantisca il rispetto dei vincoli aeroportuali di cui alla legge 58/63 citata in premessa.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno essere individuati spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di 1 posto macchina per ogni 100 mq di superficie lorda edificata o di ogni unità abitativa.

8.1.4 - Centro Storico - Interventi sui manufatti rustici esistenti

Il P.R.G. distingue i volumi rustici di vecchio impianto da quelli di recente costruzione. Per i primi è ammessa la ristrutturazione di tipo B finalizzata alla valorizzazione delle caratteristiche storico ambientali preesistenti.

Devono essere fatte salve le prescrizioni di cui all'art.8.1.1 con particolare riferimento ai punti B)

Nel caso in cui sia previsto il tamponamento del lato aperto di volumi rustici per i quali il P.R.G. segnala, con apposita grafia, il valore ambientale, occorre salvaguardare e porre in opportuna evidenza tali elementi di valore architettonico/ambientale.

Per quanto concerne i volumi rustici compresi nel Centro Storico, già ad uso agricolo, o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, porticati, tettoie chiusi almeno su tre lati, di cui sia dimostrata l'esistenza alla data del 13/03/1997 (corrispondente alla data in cui è stato effettuato il volo fotogrammetrico da cui è stata restituita la nuova carta tecnica della città) possono essere recuperati per le seguenti utilizzazioni:

- a) - Per attività accessorie alla residenza quali autorimesse, depositi e magazzini, locali tecnici (centrali termiche, corpi scale, ecc.);
- b) - per attività commerciali, studi professionali e artigianali di servizio alla residenza purché non moleste né nocive;

- c) - per adeguare (con ampliamento una-tantum del 20%, con un minimo di 25 mq netti per ogni unità abitativa) la residenza alle nuove necessità abitative a condizione che, contestualmente, vengano eliminate sull'intera porzione dell'edificio in proprietà condizioni precedenti di non igienicità o con opere di ristrutturazione edilizia o destinando i locali non adeguati ad uso non abitativo (magazzini, autorimesse, ecc.) e tenuto conto delle ulteriori prescrizioni a seconda se l'edificio ricade rispettivamente nelle aree NEA o NER

Ai fini della ristrutturazione edilizia è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti (con formazione di SUL) all'interno di volumi rustici preesistenti, di idonea altezza, quali porticati o tettoie chiuse da tre lati.

La SUL massima utilizzabile nel caso di demolizione e ricostruzione di tali porticati e tettoie chiuse da tre lati è data dalla sommatoria delle superfici ottenute dividendo il volume interno di ogni fabbricato per ~~2,90~~ 3,00. Per il calcolo di tali volumi, l'altezza è quella misurata a partire dalla quota del centro della strada più vicino (intesa come quota 0.00) all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura o, in mancanza di solaio, l'altezza in gronda; la superficie di base è quella misurata al netto dei muri perimetrali.

Il recupero dei volumi rustici è comunque ammesso, per le destinazioni di cui ai precedenti punti a) e b), fino a 100 mq di SLP per ogni singola proprietà. Oltre tale valore, esso è subordinato alla verifica dei seguenti coefficienti:

UF = 0,6; nel calcolo deve essere considerata la SUL già esistente;

Rapporto di copertura massimo = 50%.

Se la ristrutturazione edilizia è limitata esclusivamente ai volumi preesistenti costituiti da edifici chiusi sui quattro lati non è richiesta la verifica di questa ultima condizione.

La ristrutturazione edilizia comporta il calcolo di uno standard urbanistico di mq. 25/ab. riferita a 40 mq (di SUL)/abitante. I servizi, con particolare riferimento a parcheggi e verde nelle quantità minime indicate dal comma 1 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77, devono di massima essere localizzati in loco.

Le aree a servizi devono essere calcolate prendendo in considerazione la SUL dell'intero intervento.

In caso di impossibilità provata è ammessa la monetizzazione, su deliberazione della G.M..

8.1.5 - Centro Storico - Norme sull'utilizzazione dei cortili e degli spazi liberi.

All'interno dei cortili saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale del tessuto edificato mediante formazione di aree attrezzate per il gioco dei bimbi, per il soggiorno all'aperto e, nei limiti di cui al punto c), per il ricovero automezzi.

Saranno altresì ammesse utilizzazioni per parcheggi all'aperto al servizio delle residenze o delle piccole attività commerciali e artigianali.

Si farà ricorso alla demolizione dei volumi accessori preesistenti con carattere di aggiunta deturpante e/o comunque tali da pregiudicare la unitarietà del sistema dei cortili e degli spazi aperti.

E' inoltre ammessa la costruzione di parcheggi interrati ad uno o più piani ricavati nel sottosuolo delle aree libere oggetto d'intervento con superficie utile lorda che comunque non ecceda il 100% della superficie libera; in tal caso il solaio di

copertura dei locali dovrà essere praticabile ed adeguatamente trattato.
I volumi accessori demoliti potranno essere sostituiti:

- a) - con locali ai piani accessori seminterrati degli edifici o all'interno dei volumi rustici porticati a cui afferisce l'area oggetto dell'intervento compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche di questi;
- b) - con locali ricavati nel sottosuolo delle aree oggetto dell'intervento in tale caso il solaio di copertura dovrà essere praticabile ai fini di cui al I comma (interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale);
- c) - con locali da ricavare nell'ambito di spazi appositi da individuare in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso potrà essere prescritta la praticabilità delle coperture di detti locali ai fini delle utilizzazioni specificate nel I comma (interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale).

Nelle aree attualmente destinate a giardino è ammesso esclusivamente la conservazione, il restauro o il ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature esistenti.

Gli interventi sulle facciate degli edifici che contornano i cortili contrassegnati con (*), così come nei cortili stessi, devono tendere alla valorizzazione del complesso, pertanto si prescrive una idonea documentazione come precisato all'Art. 8.1.8.

8.1.6 - Centro Storico - Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici.

In sede di rilascio di concessione e autorizzazione dovrà essere verificato il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) - Deve essere impiegato l'intonaco civile liscio o resino plastico nei colori tipici alla piemontese esistenti negli edifici caratteristici della città che comunque devono essere sottoposti alla approvazione da parte della C.I.E. eccezionalmente, e dove le preesistenze lo giustificano, muratura in mattoni a mano a faccia vista con giunto raso in malta ordinaria; si fa esclusione assoluta di impiego di klinker e di listelli di cotto.
- b) - Gli eventuali zoccoli in pietra naturale o manufatti prefabbricati di caratteristiche simili a lastre non potranno superare l'altezza di m. 1,00 dal piano stradale, le lastre obbligatoriamente rettangolari disposte verticalmente ed orizzontalmente. E' escluso rigorosamente il tipo a "opus incertum"; i balconi devono essere in lastre di pietra o manufatti in cls di caratteristiche simili con spessore non inferiore a cm 8,00 e con sporgenza max di cm 90,00; non sono consentiti comunque balconi al primo piano ove non esista il marciapiede sottostante, se non a quota di almeno m. 4,50.
- c) - I portoncini di ingresso pedonale non devono avere la larghezza superiore a m. 1,40; si ammette per ciascun edificio un solo accesso carraio della larghezza non superiore a m. 3,00. Se la strada ha larghezza inferiore a 7 metri, l'ampiezza massima del portone carraio è data dalla seguente relazione:

Ampiezza max. portone carraio = 3,00+ (7,00 - larghezza strada)/4 metri

Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, devono presentare linee e caratteristiche nel rispetto di quelle locali. Le mazzette devono risultare a vista di muratura con spessore non inferiore a cm. 12 per le aperture comuni

- e non inferiore a cm. 25 per i portoncini di accesso pedonale e per gli ingressi carrai.
- d) - I serramenti esterni ove non si possano riadattare gli originali devono essere ricostruiti con forme e tecniche desunte da quelli originali, in legno a vista con opportune verniciature o laccati nei colori ambientali; gli oscuramenti dei locali ad uso abitazione devono essere realizzati unicamente a persiane con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili fissate con metodi tradizionali o a cerniere con o senza sedi allo spigolo delle mazzette o a "pivo" e in questo caso con le sagome ambientali. Ai piani terreni sono concessi oscuramenti con serrande in ferro di tipo avvolgibile.
 - e) - I portoncini di accesso pedonale e quelli carrai possono essere o in legno o in ferro (cancelletto); se sono in legno devono essere eseguiti con le tecniche e con le linee tipiche ambientali.
 - f) - Per le chiusure delle autorimesse si ammettono dei sistemi tecnologici di produzione attuale, purché a chiusura avvenuta presentino le caratteristiche richieste per le altre soluzioni.
 - g) - I davanzali, gli stipiti e le soglie devono essere in pietra del tipo Luserna o simile a superficie semplicemente scalpellinata con spessore non inferiore a cm 4,00; sono ammessi manufatti prefabbricati, purché di caratteristiche similari.
 - h) - Tutte le opere in ferro: ringhiere, grate, cancelli, roste, devono rispondere come disegno alle caratteristiche ambientali.
 - i) - Le coperture vanno realizzate a falde inclinate con coppi alla piemontese o elementi curvati similari; si fa divieto assoluto di impiegare lose, lastre in eternit e coperture piane di nuovo impianto.
 - j) - Gli aggetti delle coperture oltre il filo murario devono essere risolti o con cornicione o con le cosiddette "pantalere".
 - k) - I cornicioni devono essere realizzati con andamenti in sezione e tinteggiatura caratteristici dell'ambiente; le "pantalere" devono essere realizzate con le tecniche, con i materiali e con le linee caratteristici dell'ambiente.
 - l) - Le testate dei camini vanno costruite in muratura con copertura in elementi di coppo alla piemontese oppure con elementi di prefabbricati di caratteristiche similari secondo le linee riscontrabili in quelli esistenti in loco.
 - m) - Le gronde devono essere sistemate esternamente ai manti di copertura in vista; gronde e pluviali devono presentare sagomature simili a quelle preesistenti, e dovranno essere realizzate in rame.
 - n) - Sono comunque obbligatori i paraneve per le falde aggettanti verso aree pubbliche.
 - o) - Nel caso di ricostruzioni saranno ammesse, per particolari e documentate necessità progettuali, soluzioni diverse purché garantiscano un corretto inserimento nel contesto ambientale.
 - p) - Gli interventi di recupero dei volumi rustici dovranno essere effettuati con il rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche significative: strutture portanti, coperture, arcate.
 - q) - In particolare gli interventi di tamponamento delle pareti esterne dovranno essere effettuati con metodi e materiali che permettano la leggibilità delle strutture preesistenti mediante l'uso di tamponature a "tutto vetro" oppure in muratura, rifinite con intonaco liscio, con il filo esterno arretrato rispetto a quello delle strutture portanti del rustico che dovranno essere lasciate a finitura "a vista".

8.1.7 - Aree del Centro Storico soggette a vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta - Tipi di intervento ammessi

Nelle porzioni di territorio comprese nel Centro Storico in cui sussiste il vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di contenere l'aumento di carico urbanistico per la residenza, sono consentiti esclusivamente gli interventi elencati all'art. 10.17.1 delle presenti N.T.A..

E' altresì possibile procedere a sostituzione edilizia con trasporto della SUL in altra "Zona" con le modalità previste all'art. 10.17.2. e all'Art.10.17.2a

8.1.8 - Centro Storico - indagini conoscitive per interventi su elementi di pregio architettonico/ambientale/documentario.

Qualora si intende intervenire su fabbricati e manufatti descritti all'Art.8.1.1 delle presenti N.T.A., occorre presentare all'A.C. una indagine conoscitiva sullo stato e sulle caratteristiche del manufatto. Tale indagine dovrà essere corredata di una adeguata documentazione fotografica; inoltre, nel caso si intenda sostituire gli orizzontamenti, occorre dimostrare le precarie condizioni statiche e la impossibilità di procedere al recupero degli stessi. Nel caso in cui l'intervento comporti la rimozione di controsoffittature, si deve procedere ad una accurata documentazione delle parti che erano nascoste (stato del soffitto e della fascia alta delle pareti), procedendo con eventuali sondaggi sugli intonaci per verificare la preesistenza di antiche decorazioni.

Per i cortili identificati con (*) si prescrive una indagine fotografica che deve documentare la cortina delle facciate che formano il cortile, al fine di dimostrare che l'intervento in progetto non contrasta con le tipologie e le caratteristiche del cortile stesso,

8.2 - "Zone" residenziali consolidate

Sono le porzioni del territorio per le quali si è avuto un accentuato sfruttamento urbanistico; si distinguono in saturi e non saturi.

8.2.1- "Zone" residenziali consolidate sature (RSa, RPa)

Sono le "Zone" del territorio comunale dove si presume che sia stata sfruttata totalmente la capacità edificatoria consentita dal P.R.G., in base all'indice di utilizzazione territoriale (UT) stabilito nelle Schede Normative. Salvo quanto previsto dall'art.8.4 delle presenti N.T.A. e nelle Schede Normative, in tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, sostituzione edilizia come previsti dagli art. 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.4, 9.1.5, 9.2, 9,5.

8.2.2 - "Zone" residenziali consolidate non sature (RSb)

Sono le "Zone" del territorio comunale dove si presume che sia stata sfruttata quasi totalmente la capacità edificatoria consentita dal P.R.G. in base all'indice di utilizzazione territoriale(UT) stabilito nelle Schede Normative.

Salvo quanto previsto dall'art.8.4 delle presenti N.T.A. e nelle Schede Normative, in tali aree, oltre agli interventi consentiti all'art.8.2.1, sono consentiti interventi di completamento e di nuovo impianto come previsti dagli art. 9.3 e 9.4.

8.2.3 - Interventi di ristrutturazione edilizia in "Zone" residenziali consolidate (RSa1, RSa3, RSb, RPa)

Tali interventi riguardano immobili urbani singoli o comunque di esigua entità, per i quali si rendono necessarie operazioni di rinnovo edilizio da effettuare mediante il ricorso a concessione singola; ovvero parti del tessuto edilizio, generalmente di epoca recente, e per le quali il P.R.G. propone operazione di completamento edilizio, il recupero dell'impianto urbanistico per una più elevata qualità dell'ambiente, il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree per l'arredo urbano e per il pubblico servizio.

Ai fini del recupero di edifici rustici preesistenti alla data del volo fotogrammetrico del 13/03/1997 è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti (con formazione di SUL una tantum, senza verifica all'indice UT di "Zona"), fino al 20% della SUL residenziale esistente con 25 mq di superficie utile netta sempre consentiti purché non venga modificata la sagoma e l'altezza in gronda del rustico in questione.

E' consentita una traslazione di falda del tetto, parallelamente a se stessa, in deroga ai limiti di non modificabilità della sagoma, fino ad un massimo di cm. 50, esclusivamente per adeguare le altezze interne dei vani abitabili ai minimi di legge.

Resta intesa la verifica dell'indice fondiario di copertura (IFC) di "Zona".

Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni anche nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica la cui estensione garantisca la compiuta attuazione di soluzioni alternative insieme con la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.

In questi casi, l'Amministrazione Comunale ha facoltà, in sede di approvazione, di consentire la rilocalizzazione di area a servizio, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. e a condizione che l'area permutata venga dismessa gratuitamente mediante atto di impegno unilaterale o convenzione all'A.C. contestualmente all'attuazione della soluzione alternativa approvata.

Nello stesso modo l'A.C. può provvedere facendo ricorso al convenzionamento delle concessioni art.49 della L.R.56/77 o mediante la formazione di piani tecnici di opere pubbliche, con particolare attenzione alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali di parcheggio e di aree di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni a norma dei precedenti commi non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo dell'ambito in cui sono comprese. In ogni caso l'intervento diretto da parte dell'A.C., quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree

oggetto di strumento urbanistico esecutivo in applicazione di precedenti commi, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G..

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

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) - allacciamento ai pubblici servizi;
- b) - sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) - restauro e risanamento conservativo;
- e) - ristrutturazione;
- f) - realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- g) - ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, in deroga all'indice di zona di edifici esistenti uni o bifamiliari; l'ampliamento massimo consentito, purché vengano rispettati gli altri parametri edilizi e sia già stata utilizzata la SUL massima ammissibile, è pari al 20% del volume preesistente con un minimo in pianta sempre concesso di mq. 25 netti;
- h) - variazioni di destinazione d'uso in attuazione delle destinazioni di P.R.G. che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;

E' consentita una traslazione di falda del tetto, parallelamente a se stessa, in deroga ai limiti di non modificabilità della sagoma, fino ad un massimo di cm. 50, esclusivamente per adeguare le altezze interne dei vani abitabili ai minimi di legge.

- i) - modesti ampliamenti delle abitazioni per il miglioramento igienico e funzionale limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e alla funzionalità e distribuzione dell'edificio, anche in deroga all'indice di zona qualora non siano già stati utilizzati gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni di cui alla lettera f) del presente articolo.

Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti:

- 1) - l'indice di utilizzazione territoriale (UT), non potrà essere superiore all'indice di "Zona";
- 2) - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a metri 11,5 per i distretti DR2, DR3, DR4 e a metri 14,5 per i distretti DR5, DR6;
- 3) - il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 34%;
- 4) - è ammessa l'esecuzione di autorimesse con i criteri di cui all'art.6.7.1 e 6.7.2, sempreché il rapporto complessivo di copertura del lotto non superi il 34% al lordo degli edifici esistenti;
- 5) - è altresì ammessa la sostituzione edilizia (di cui all'art.9.5) di edifici esistenti sempreché:
 - la SUL abitabile dell'edificio prevista nella ricostruzione non sia superiore alla SUL abitabile dell'edificio soggetto a demolizione;
 - nella ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento e di destinazione di uso stabilite dal P.R.G.

Il Comune può, in sede di programma di attuazione, prevedere la formazione di comparti, comprendenti immobili, aree ed edifici, per l'attuazione di progetti di opere di urbanizzazione primaria;

(agg. Con D.C.C. n° 83 del 29/07/2003 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.)

8.2.4 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in "Zone" residenziali consolidate (RSa1, RSa3, RSb)

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

La trasformazione urbanistica di tali aree è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, che rispettino i nuovi indici di utilizzazione territoriale specificati nelle Schede Normative.

Ai fini della ristrutturazione urbanistica è consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti (con formazione di SUL anche in deroga all'indice UT di "Zona") all'interno di volumi rustici preesistenti, di idonea altezza, quali porticati o tettoie chiuse da tre lati, purché non venga modificata la sagoma e l'altezza in gronda del rustico in questione.

La SUL massima utilizzabile nel caso di demolizione e ricostruzione di tali porticati e tettoie chiuse da tre lati è data dalla sommatoria delle superfici ottenute dividendo il volume interno di ogni fabbricato per ~~2,90~~ 3. Per il calcolo di tali volumi, l'altezza è quella misurata a partire dalla quota del centro della strada più vicino (intesa come quota 0.00) all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura o, in mancanza di solaio, l'altezza in gronda; la superficie di base è quella misurata al netto dei muri perimetrali.

Ove l'intervento di sostituzione e rinnovo riguardi volumi rustici a destinazione agricola è consentito il mutamento di destinazione d'uso, con il pagamento degli oneri relativi. Se l'edificio risulta avere qualche interesse ambientale o documentario (RSr), valgono le prescrizioni di cui All'Art. 8.2.5 delle presenti NTA.

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

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sugli edifici esistenti, opere ed impianti possono essere eseguiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8.2.5 - edifici e volumi di interesse storico, architettonico, ambientale, documentario (ER₁, ER₂, , RSr)

Il P.R.G. individua i seguenti edifici, ubicati nel territorio del comune di Caselle

Torinese, al di fuori del Centro Storico, da salvaguardare, ai sensi dell'art.24 della L.R. n. 56/77 e soggetti alla legge 29/6/1979 n.1497 e 1/6/1939, n.1089:

- ER₁,: Edifici di culto di qualche interesse storico -architettonico.
- ER₂, Ospedale Baulino (della fine del '700)

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo

Con la sigla RSr sono inoltre individuati gli edifici e volumi residenziali e rustici di interesse ambientale/documentario in cui è opportuno che gli interventi siano rivolti alla conservazione, risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso attraverso il recupero delle preesistenze tipologiche ed architettoniche.

Per assicurare il raggiungimento delle finalità sopra enunciate, ogni qualvolta si intenda intervenire su tali fabbricati, occorre presentare all'A.C. una indagine conoscitiva sullo stato e sulle caratteristiche del manufatto come precisato all'Art. 8.1.8 delle presenti N.T.A..

Gli interventi ammessi sono:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione di tipo B.

Gli interventi sui volumi rustici, organicamente collegati all'edificio residenziale, devono salvaguardare le caratteristiche di unitarietà del complesso edilizio.

8.3 - “Zone” di completamento residenziale (RCa, RCa1, RCb, RCb1, RCb2, RCc, RCc1)

Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da tasselli di suolo inedificato, la cui edificazione, prevista dal P.R.G., non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono; fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. e dalle Schede Normative.

In tali aree le previsioni del P.R.G. si possono attuare mediante concessione singola nel solo caso in cui siano già state realizzate le opere di urbanizzazione; diversamente è necessaria l'adozione di specifica convenzione o P.E.C. Le suddette prescrizioni sono espressamente prescritte nelle Schede Normative.

L'A.C. può, in sede di programma di attuazione, prevedere la formazione di comparti comprendenti immobili, aree ed edifici, per l'attuazione di progetti di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, f, g dell'art. 13 della stessa L.R. 56/77, per interventi residenziali, comprendenti anche attività di servizio alla residenza, purché in misura ordinaria, e nel rispetto degli indici edificatori stabiliti in dette “Zone” dalle presenti N.T.A..

8.4- Verifiche della capacità insediativa di lotti appartenenti a “Zone” di cui agli

artt. 8.2.1, 8.2.2, 8.3

La cartografia individua le "Zone" consolidate sature (RSa, RPa), consolidate non sature (RSb) e di completamento (Rca, RCb, RCc).

Tranne nei casi di cui all'art. 8.2.3 lettera g), gli interventi edilizi di ampliamento, sopraelevazione, o nuova costruzione nei lotti appartenenti a aree ricadenti nelle "Zone" contraddistinte dalle sigle RSb, Rca, RCb e RCc, sono subordinati alla dimostrazione dell'effettiva capacità insediativa ai sensi dell'art.4.14 delle presenti N.T.A..

Se in un area contrassegnata dalla sigla RSa si dimostra che, ai sensi dell'art.4.14, sussiste una residua capacità insediativa, si applicano le regole relative alle "Zone" RSb.

8.5 - "Zone" di nuovo insediamento residenziale (RN1, RN1a, RN1m, RN2, RN3, RN3a, RN4, RN5, RPb)

Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi che rispettino le prescrizioni indicate, per le diverse aree definite nella cartografia di piano, sulle Schede Normative allegate a queste N.T.A. di cui fanno parte integrante; fino alla loro entrata in vigore nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

Queste "Zone" possono ricevere l'incremento di SUL proveniente dalla sostituzione edilizia con trasporto di SUL dalle aree soggette a vincolo di inedificabilità assoluta, come specificato all'art.10.17.2.

8.5.1 - Aree RPb: Possibilità di attuazione mediante convenzionamento ai sensi degli art. 7 e 8 della L. n. 10/1977, come sostituiti dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i.

Le aree RPb attuate con PEC prevederanno il convenzionamento ai sensi degli art. 7 e 8 della L. n. 10/1977, come sostituiti dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. ed i.

Le aree RPb sono disponibili anche per l'edificazione residenziale convenzionata da parte di soggetti proprietari dell'area stessa (o con compromesso di acquisto) da attuarsi con interventi convenzionati secondo lo schema della convenzione tipo della Regione e relativi allegati **b)** e **c)**.

Dismissione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area completa di urbanizzazioni primarie, in grado di accogliere il 10% della capacità edificatoria ammessa dalla superficie territoriale, in ambiti RPb, oggetto di intervento. Tale area sarà destinata dall'Amministrazione Comunale a futuri interventi di E.E.P. I termini per l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie, relative alle aree suddette,

saranno stabilite nelle convenzioni urbanistiche.

8.5.1.1. “Zone” di rilocalizzazione residenziale (RR)

Tale classificazione comprende le aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è finalizzato alla rilocalizzazione delle unità abitative, interne all'area ATA nelle quali, alla data del 1 luglio 2004, vi risultino all'anagrafe dei residenti e la cui

attuale destinazione è impropria.

L'utilizzo edificatorio è subordinato alla stipulazione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ed è riservata ai proprietari di immobili situati nell'area ATA che li utilizzano (oppure che sono utilizzati da famigliari fino al 3° grado di parentela) come propria residenza (la residenza deve risultare all'anagrafe del Comune di Caselle con data anteriore al 1 luglio 2004).

Gli interventi sono soggetti a P.E.C., l'indice di utilizzazione Territoriale (UT) è di 0,15, l'indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) è di 0,20.

Almeno il 25% dell'area fondiaria deve essere destinata a verde privato.

La SUL consentita di ciascuna residenza alternativa non può essere superiore a quella da rilocalizzare. Nel computo sono incluse le SUL che si potrebbero ricavare per ampliamenti una tantum consentiti dalle vigenti NTA e dall'eventuale ricupero, ai sensi della vigente L.R., dei "rustici rurali" che fanno parte del complesso edilizio che si deve rilocalizzare.

8.5.2.- Aree residenziali per "atterraggio" SUL da NEA (RA1, RA2, RA3)

Tale classificazione comprende aree inedificate già di proprietà pubblica espressamente destinate ad accogliere interventi di edilizia residenziale per rilocalizzare la SUL conseguente la dismissione gratuita alla Amministrazione Comunale di aree edificate situate nell'area di inedificabilità assoluta NEA.

L'assegnazione delle aree sarà regolamentata con uno specifico regolamento comunale che stabilirà i criteri e le modalità di scelta delle proposte di trasferimento della SUL dalla zona NEA alle zone RA1, RA2, RA3.

Gli interventi sono soggetti a P.E.C. La SUL massima realizzabile in ciascuna zona e le altezze ammesse sono precisate nella apposita "Scheda Normativa".

Almeno il 20% dell'area fondiaria deve essere destinata a verde privato.

8.6 - "Zone" con manufatti e insediamenti industriali e artigianali consolidati e di completamento (IC)

Il P.R.G. individua gli impianti industriali e artigianali esistenti di cui si conferma la localizzazione.

Sugli impianti e attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento tecnologico e funzionale e ampliamento, nei limiti dei disposti delle Schede Normative.

E' ammessa la sostituzione edilizia degli impianti tecnologici divenuti obsoleti.

In ogni caso, ed indipendentemente dalla eventuale monetizzazione (ammessa

solo nei casi di compromissione fondiaria (e comunque non ammessa per le aree da destinarsi a parcheggi pubblici di cui all'art.21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), è condizione preliminare al rilascio di concessioni o di autorizzazioni, la reale disponibilità di aree di sosta e parcheggio, da dimostrarsi in fase progettuale, nella misura stabilita nelle Schede Normative.

Gli interventi sono soggetti a concessione singola per ampliamenti nel limite del 100% della SUL preesistente, con un massimo di 2000 mq di SUL; con P.E.C. nei restanti casi e per nuovi impianti.

Si hanno le seguenti prescrizioni:

- 1) - La superficie coperta non potrà superare, al netto delle strade di P.R.G. e di quelle di lottizzazione, nonché degli spazi riservati ad attrezzature pubbliche, il 50% della superficie fondiaria. Nel calcolo dell'indice fondiario di copertura (IFC), sono comprese le superfici coperte da volumi tecnici.
- 2) - L'altezza massima dei fabbricati è fissata in m. 14,00 calcolata come differenza di quota tra il piano campagna sistemato a livello 0.00 e il punto d'incrocio dell'esterno della parete verticale con l'estradosso di copertura del fabbricato.

Massimo numero dei piani 3. a condizione che la SUL complessiva non superi il 100% della SF

- 3) - Il distacco degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà della loro altezza, con un minimo di metri 5.
- 4) - Una parte della superficie fondiaria, pari al 10% della SUL edificata, deve essere destinata a verde privato con essenze di alto fusto.
- 5) - Una parte della superficie fondiaria, pari al 20% della SUL edificata deve essere destinata a parcheggio privato all'esterno o all'interno della recinzione. Il parcheggio privato potrà anche essere costituito su più livelli, comunque sempre al di fuori delle aree di arretramento stradale. Il parcheggio privato a raso può essere ricavato nella fascia di rispetto stradale. In progetto dovrà essere dimostrata l'effettiva possibilità di utilizzazione delle aree a parcheggio.

In caso di S.U.E. la verifica deve essere estesa all'intero S.U.E. sommando le SUL e le SF di tutti i lotti.

Non sono ammessi nuovi accessi diretti sulle strade Statali e Provinciali, nonché sulla nuova strada di raccordo con tracciato SUD-OVEST al di fuori delle intersezioni indicate nella cartografia di P.R.G.

Ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10, nonché delle prescrizioni del R.I.E. in materia di agibilità e delle tabelle parametriche per le opere di urbanizzazione del Comune di Caselle, il richiedente la concessione dovrà dichiarare:

- 1 - il tipo di attività e il ciclo produttivo previsti;

- 2 - la superficie di calpestio globale;
- 3 - il numero massimo degli addetti.

In caso di mutamento di destinazione d'uso o di variazione del rapporto di superficie minima di calpestio/addetto il concessionario o chiunque ne abbia acquisito il titolo dovrà richiedere nuova concessione al Sindaco, specificando i motivi e impegnandosi al pagamento di ogni onere all'esecuzione di ogni opera conseguenti previsti dalla legge 28.1.1977, n. 10 e dal R.I.E.

8.7 - “Zone” di, nuovo impianto produttivo (IN)

In tali aree inedificate e in cui l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale coerente con le previsioni del P.R.G., l'edificazione avviene mediante P.E.C.. Le aree possono essere assoggettate ad uno o più P.E.C., semprechè i singoli Strumenti Urbanistici Esecutivi siano estesi ad una superficie minima di **8.000 mq** o, se inferiore, all'intera area circoscritta da strade di P.R.G.. Per le aree contrassegnate con (*) il P.E.C. deve essere riferito ad una superficie minima di 5.000mq o, se inferiore, all'intera area circoscritta da strade di P.R.G.. Tali superfici minime vanno intese senza soluzione di continuità.

L'adeguamento delle urbanizzazioni primarie o la nuova infrastrutturazione di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo avviene a cura dei concessionari o del Comune; in questo ultimo caso il corrispettivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è determinato in via sintetica.

I P.E.C. dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) - La superficie coperta non potrà superare, al netto delle strade di P.R.G. e di quelle di lottizzazione, nonché degli spazi riservati ad attrezzature pubbliche, il 50% della superficie fondiaria. Nel calcolo dell'indice fondiario di copertura (IFC), sono comprese le superfici coperte da volumi tecnici.
- 2) - L'altezza massima dei fabbricati è fissata in m. 14,00 calcolata come differenza di quota tra il piano campagna sistemato a livello 0.00 e il punto d'incrocio dell'esterno della parete verticale con l'estradosso di copertura del fabbricato.

Massimo numero dei piani 3. a condizione che la SUL complessiva non superi il 100% della SF

- 3) - Il distacco degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà della loro altezza, con un minimo di metri 5.
- 4) - Una parte della superficie di lottizzazione, pari al 10% della SUL edificata, deve essere destinato a verde privato con essenze di alto fusto
- 5) - Una parte della superficie di lottizzazione, pari al 20% della SUL edificata deve essere destinata a parcheggio privato all'esterno o all'interno della recinzione. Il parcheggio privato potrà anche essere costituito su più livelli, comunque sempre al di fuori delle aree di arretramento stradale. Il parcheggio privato a raso può essere ricavato nella fascia di rispetto stradale. In progetto dovrà essere dimostrata l'effettiva possibilità di utilizzazione delle aree a parcheggio.

Non sono ammessi nuovi accessi diretti sulle strade Statali e Provinciali, nonché sulla nuova strada di raccordo con tracciato SUD-OVEST al di fuori delle

intersezioni indicate nella cartografia di P.R.G.

Ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10, nonché delle prescrizioni del R.I.E. in materia di agibilità e delle tabelle parametriche per le opere di urbanizzazione del Comune di Caselle, il richiedente la concessione dovrà dichiarare:

- 1 - il tipo di attività e il ciclo produttivo previsti;
- 2 - la superficie di calpestio globale;
- 3 - il numero massimo degli addetti.

In caso di mutamento di destinazione d'uso o di variazione del rapporto di superficie minima di calpestio/addetto il concessionario o chiunque ne abbia acquisito il titolo dovrà richiedere nuova concessione al Sindaco, specificando i motivi e impegnandosi al pagamento di ogni onere all'esecuzione di ogni opera conseguenti previsti dalla legge 28.1.1977, n. 10 e dal R.I.E.

(agg. Con D.C.C. n° 84 del 29/07/2003 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.)

8.8 - "Zone" con insediamenti produttivi da riordinare e sottoposti a particolari vincoli (MI1, MI2, MI3)

La destinazione delle "zone" MI1 e MI3 è residenziale; le destinazioni della MI2 sono quelle stabilite dall'Art. 7.8.2 (PRU) delle presenti N.T.A..

Valgono, per quanto non in contrasto con l'osservanza dei vincoli specificati nelle Schede Normative, le disposizioni di cui all'art.8.6.

8.9 - "Zone" e "Ambiti" per attività terziarie

Comprendono le aree di cui all'art.7.4. Si suddividono in:

- 1 - "Zone" consolidate e di completamento, identificate in cartografia con la sigla (TC)
- 2 - "Zone" di nuovo impianto, identificate in cartografia con la sigla (TN)
- 3 - "Ambito" Terziario Aeroportuale (ATA)

Gli interventi ammessi per le singole "Zone" e nell'"Ambito" ATA, sono specificati nelle rispettive Schede Normative.

8.9.1 - "Zone" terziarie consolidate e di completamento (TC)

Il P.R.G. individua gli insediamenti terziari esistenti di cui si conferma la localizzazione.

Sugli impianti e attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria sono comunque ammessi interventi di ammodernamento, di ristrutturazione, di adeguamento tecnologico e funzionale e ampliamenti, nei limiti dei disposti nelle Schede Normative.

E' ammessa la sostituzione edilizia degli impianti tecnologici divenuti obsoleti.

In ogni caso, ed indipendentemente dalla eventuale monetizzazione (ammessa solo nei casi di compromissione fondiaria), è condizione preliminare al rilascio di concessioni o di autorizzazioni, la reale disponibilità di aree di sosta e parcheggio, da dimostrarsi in fase progettuale, nella misura stabilita nelle Schede Normative.

Gli interventi sono soggetti a concessione singola per ampliamenti nel limite del 50% della SUL preesistente, con un massimo di 1000 mq di SUL; con P.E.C. nei restanti casi e per nuovi insediamenti

Si hanno le seguenti prescrizioni:

- a) - IFC massimo pari a 60%;
- b) - l'altezza massima consentita per gli edifici è di m. 14,00, calcolata con gli stessi criteri previsti per le "Zone" residenziali.; eventuali deroghe potranno essere concesse dal C.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8°, punto f) della legge regionale urbanistica;
- c) - l'altezza minima interna per locali commerciali, direzionali e ricettivi è fissata in m. 3,00 a piano terra; per gli altri livelli è di m. 2,70;
- d) - per i locali adibiti ad uso ufficio e ricettivi dovranno essere garantiti parametri di illuminazione e ventilazione analoghi ai locali ad uso residenziale.

Non sono ammessi nuovi accessi diretti sulle strade Statali e Provinciali, nonché sulla nuova strada di raccordo con tracciato SUD-OVEST al di fuori delle intersezioni indicate nella cartografia di P.R.G..

8.9.2 - "Zone" terziarie di nuovo impianto (TN, TN1)

Nelle "Zone" TN, l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di un nuovo assetto infrastrutturale coerente con le previsioni del P.R.G., l'edificazione avviene mediante P.E.C. Le aree possono essere assoggettate ad uno o più P.E.C., sempreché i singoli Strumenti Urbanistici Esecutivi siano estesi ad una superficie minima di 5.000 mq o, se inferiore, all'intera area circoscritta da strade di P.R.G.. Per le aree TN1 il P.E.C. deve essere riferito ad una superficie minima di 4.000 mq o, se inferiore, all'intera area circoscritta da strade di P.R.G.. Tali superfici minime vanno intese senza soluzione di continuità

L'adeguamento delle urbanizzazioni primarie o la nuova infrastrutturazione avviene a cura dei concessionari o del Comune; in questo ultimo caso il corrispettivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è determinato in via sintetica.

Si dovranno soddisfare i seguenti parametri:

IFC massimo pari a 50%

l'altezza massima consentita per gli edifici è di m. 14,00, calcolata con gli stessi criteri previsti per le "Zone" residenziali.; eventuali deroghe potranno essere concesse dal C.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8°, punto f) della legge regionale urbanistica;

l'altezza minima interna per locali commerciali, direzionali e ricettivi è fissata in m. 3,00 a piano terra; per gli altri livelli è di m. 2,70;

per i locali adibiti ad uso ufficio e ricettivi dovranno essere garantiti parametri di illuminazione e ventilazione analoghi ai locali ad uso residenziale.

UT massimo pari a 0,4;

Non sono ammessi nuovi accessi diretti sulle strade Statali e Provinciali, nonché sulla nuova strada di raccordo con tracciato SUD-OVEST al di fuori delle intersezioni indicate nella cartografia di P.R.G.

8.9.3 - "Ambito"-Terziario Aeroportuale (ATA)

Gli interventi si attuano mediante due piani particolareggiati che, nel loro insieme, comprendono oltre l'area ATA, le aree di viabilità adiacente.

In particolare il Piano Particolareggiato relativo al Subambito A-B include nel suo perimetro le aree necessarie all'allargamento della SP 2. Tali aree ricadono in parte in zona con destinazione TC ed in parte nel "Subambito C" dell'area ATA.

In considerazione dell'avvio del procedimento del progetto definitivo dei lavori di realizzazione delle "opere Infrastrutturali connesse alla viabilità aeroportuale ed al collegamento con le provinciali SP 2 e SP 13" avendo i proprietari interessati già sottoscritto, a favore del Comune di Caselle Torinese, un impegno di dismissione gratuita delle aree interessate dal progetto, a condizione di potere mantenere la capacità edificatoria nei terreni adiacenti (con la medesima destinazione d'uso), si stabilisce che la capacità edificatoria della porzione di aree con destinazione TC e "Subambito C" utilizzate dal Piano Particolareggiato per l'allargamento della viabilità lungo l'asse della SP 2, non devono essere utilizzate ai fini del calcolo della SUL ammissibile nel Piano Particolareggiato che comprende il "Subambito A-B". Tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nelle rispettive aree con destinazione TC e "Subambito C" adiacenti.

Si devono rispettare i seguenti parametri:

- UT = 0,4;
- IFC massimo pari a 50%.
- = I parcheggi in struttura o interrati non concorrono nel calcolo della SLP massima consentita.
- Nel caso in cui i parcheggi da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standard, vengano costruiti in struttura, l'onere per la realizzazione della struttura è a carico dell'operatore.

Valgono le seguenti regole generali:

- a) Annullato.
- b) Le fasi temporali di ciascuna realizzazione sono subordinate alla esecuzione della rete viaria principale di accesso comunque nel rispetto delle disposizioni attuative contenute nel precedente art. 7.4.1.. Si stabilisce che l'interconnessione della viabilità interna ad ATA con la S.P. 2 e con la variante della S.P. 13 avvenga esclusivamente negli incroci indicati in cartografia di P.R.G..
- c) L'altezza massima consentita per gli edifici è di 30,00 m., nel rispetto dei vincoli aeroportuali.

- d) L'altezza minima interna per locali commerciali, direzionali e ricettivi è fissata in m. 3,00 a piano terra; per gli altri livelli è di m. 2,70.
- e) Per i locali adibiti ad uso ufficio e ricettivi dovranno essere garantiti parametri di illuminazione e ventilazione analoghi ai locali ad uso residenziale.
- f) Al fine di ridurre il consumo del suolo per quanto attiene alla sua cementificazione e per garantire una elevata qualità dell'aria, in fase di redazione di Piano Particolareggiato, occorrerà destinare una congrua quota della superficie fondiaria a verde privato naturale, di arredo o a bosco. L'area piantumata con alberi di alto fusto, indicata nella planimetria di P.R.G.C. con la sigla "Vab" e le aree a verde "Va" costituiscono lo standard. Si precisa che le aree individuate in cartografia di P.R.G. con destinazione Vab, Vap e Va, possono avere carattere indicativo e non prescrittivo, ai fini di una più compiuta ed armonica distribuzione delle aree a verde che deve essere definita in sede di elaborazione dello strumento esecutivo.
- g) Gli standard urbanistici devono essere di norma reperiti a raso e verificati all'interno di ciascun Piano Particolareggiato. L'adeguamento delle urbanizzazioni primarie sarà disciplinato nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo. Considerata la rilevanza delle cessioni previste nel subambito A-B per la realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'aeroporto, sarà ammessa ove necessaria anche la dislocazione di quote di parcheggio a standard in attrezzature multipiano e nel sottosuolo.
- h) L'A.C. può consentire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei parcheggi pubblici (richiesti dagli standard) anche se sono realizzati all'interno delle strutture terziarie.
- i) Salvo quanto verrà previsto dal Piano Particolareggiato, l'unitarietà del complesso comporta un uso molto limitato delle recinzioni, con particolare riferimento ai prospetti principali; in ogni caso esse devono essere arretrate di 3 metri dal bordo delle strade (tale fascia deve essere tenuta a verde di arredo), devono essere a giorno, con altezza non superiore a 2 m., compreso l'eventuale basamento in muratura che non può essere alto oltre 0,5 m.
- j) Al fine del contenimento dei consumi energetici per migliorare la biocompatibilità ambientale una parte consistente dei lastrici solari dovrà essere trattato a verde pensile con uno strato di humus non inferiore a 10 cm.
- k) Le murature perimetrali, i tramezzi, gli elementi strutturali, gli elementi di collegamento verticale, i vani tecnici quali: centrale termica, e di condizionamento, centrale elettrica, ascensore, vani scala comprese eventuali scale mobili, non rientrano nel calcolo della SLP.
- l) Eventuali roof garden coperti da tettoia, ma aperti su almeno due lati non costituiscono SLP, a condizione che, considerata la proiezione orizzontale della copertura, la misura della somma dei lati aperti sia maggiore della misura della somma dei lati chiusi.
- m) Nell'ambito della progettazione dei 2 Piani Particolareggiati può essere modificato l'assetto della viabilità interna, come può essere proposta una diversa dislocazione delle aree a servizio (nel rispetto degli standard richiesti dalla L.R. 56/77 e s.m. ed i.), senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.. Così pure non costituisce variante al P.R.G.C. la conseguente diversa forma e ubicazione delle aree di concentrazione edilizia. Si dovranno comunque mantenere le aree verdi pubbliche boscate (Vab) ad

- alta valenza biologica previste e individuate in cartografia.
- n) Ai soli fini del conteggio delle dotazioni di cui alla legge 122/1989 i volumi realizzati saranno computati sulla base di un'altezza teorica di mt 3.
 - o) Nelle more del cambiamento della destinazione d'uso, sugli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria; quest'ultima con la esclusione di ogni ampliamento e ricostruzione, anche parziale.

8.9.4 - Prescrizioni per i servizi di interesse pubblico insediati su aree private

I servizi di interesse pubblico gestiti da privati, esistenti e previsti sono rispettivamente evidenziati nella cartografia di P.R.G. con un doppio quadrato o una doppia circonferenza che circoscrivono la sigla identificativa.

In queste aree, destinate dal P.R.G. a servizi privati di interesse pubblico, deve essere stipulata una convenzione con l'A.C. che vincola l'edificio alla specifica destinazione di uso pubblico per cui si richiede la concessione. (Parcheggio, clinica, casa di cura, attività sportive, ecc.). Si applicano le medesime regole definite per gli insediamenti terziari (art. 8.9).

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del 20% della SUL attuale per esigenze igieniche e funzionali.

8.10 - "Zone" miste (PARc, PARn, PARr)

Trattasi di aree in cui insistono (o sono consentiti) insediamenti residenziali utilizzati prevalentemente dal titolare o degli addetti all'azienda, congiuntamente ad attività di piccole dimensioni, quali:

- laboratori artigianali,
- attività espositive con relativa vendita,
- studi tecnici e professionali di vario tipo.

L'insediamento residenziale deve comunque essere compreso nel limite del 20% della SUL ammissibile (100 mq sempre consentiti) e rientra nel conteggio della SUL massima ammessa.

Il P.R.G. le suddivide in:

- a) - "Zone" di completamento (PARc). Ad esclusione delle destinazioni residenziali, la dotazione di aree per servizi ed attrezzature sociali dovrà essere pari all'80% della SUL di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico. Ampliamenti fino a 200 mq, di SUL si attuano con concessione singola. Per superfici maggiori si richiede il P.E.C.
- b) - "Zona" di nuovo impianto (PARn) Ad esclusione delle destinazioni residenziali, la dotazione di aree per servizi ed attrezzature sociali dovrà essere pari al 100% della SUL di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico. E' richiesto il P.E.C., esteso ad una superficie minima di 5.000 mq.
- c) - "Zona" in cui sono previsti interventi di recupero urbanistico (PARr).
In quest'area c'è un complesso di edifici relativi ad un impianto produttivo settecentesco di qualche interesse ambientale/documentario, oltre ad insediamenti residenziali di vecchio impianto, già oggetto di recenti interventi di riqualificazione.

gli interventi devono essere attuati con piano di recupero di iniziativa privata, finalizzato alla conservazione, risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In assenza di piano di recupero sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A.

Ad esclusione delle destinazioni residenziali, la dotazione di aree per servizi ed attrezzature sociali dovrà essere pari all'80% della SUL di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico. E' richiesto il P.d.R., esteso ad una superficie minima di 2.000 mq.

In tutte le aree di cui al presente articolo si ammette:

- Altezza massima: 10,00 m.
- Indice fondiario di copertura (IFC) = 50%
- UT = 0,50.

8.10.1 - "Zona" (Za)

L'area costituisce il residuo inedificato di una più ampia "Zona" che lo strumento urbanistico vigente prima della adozione della presente variante generale di PRG. destinava a completamento residenziale. A seguito dei risultati sullo studio del rumore antropico ed aeroportuale essa si trova all'interno dell'area NER che non è idonea per una espansione edilizia ai fini residenziali.

Fatte salve le prescrizioni dell'art. 10.17.1b delle presenti N.T.A., la nuova edificazione è consentita unicamente per destinazioni non residenziali compatibili con la residenza: Artigianato di servizio, commercio al dettaglio, studi professionali, ecc.. Gli interventi edilizi sono normati come per le "Zone" RCa.

8.11 - Nuclei frazionari

Per i nuclei frazionari evidenziati nella cartografia di P.R.G. con una specifica destinazione urbanistica, valgono le disposizioni previste nelle rispettive schede normative (RSa1, RSb, IC, Icg, IC_i, ecc.). Le distanze minime tra fabbricati sono quelle fissate dall'art. 5.11.1.

Si precisa che le autorizzazioni per i nuovi interventi edilizi saranno rilasciati, qualora non sussistano reti di servizi pubblici collegate funzionalmente con quelle comunali, in regime di concessione convenzionata. La convenzione comprenderà l'elenco delle opere (fosse biologiche, prese di acqua da destinare al consumo umano, punto di allacciamento alla energia elettrica, strade di accesso, ecc.) ritenute idonee per la dotazione minimale di urbanizzazioni primarie. Queste opere saranno da eseguirsi contestualmente all'intervento.

In alternativa alla concessione convenzionata è ammesso atto unilaterale d'obbligo verso l'A.C. ad eseguire le opere suddette corredato da idoneo progetto.

Queste ultime non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Per altri nuclei frazionari non individuati nelle tavole relative alla cartografia di P.R.G., valgono le disposizioni in merito agli immobili in "Zona" impropria previste

dall' art.9.7 delle presenti N.T.A..

8.11.1 - Edifici e complessi rustici di vecchio impianto in zona agricola (Erv).

Con la sigla Erv, sono evidenziati i complessi rustici di vecchio impianto, con eventuali superfetazioni e modifiche recenti, per i quali gli interventi devono prioritariamente essere finalizzati alla conservazione, risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, attraverso il recupero delle preesistenze tipologiche ed architettoniche.

Gli interventi sono soggetti alle stesse prescrizioni degli edifici identificati con la sigla RSr, di cui all'Art. 8.2.5 delle presenti N.T.A.

TITOLO V - TIPI DI INTERVENTO E VINCOLI

Art. 9 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G.

I tipi di intervento previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

- 1) - conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) - restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- 3) - ristrutturazione edilizia;
- 4) - ristrutturazione urbanistica;
- 5) - completamento;
- 6) - nuovo impianto;
- 7) - sostituzione edilizia;

9.1 - Interventi edilizi relativi a edifici e manufatti esistenti

9.1.1 - Manutenzione ordinaria

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio".

Elenco analitico delle opere ammesse negli interventi classificati MANUTENZIONE ORDINARIA, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A.- FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finestre degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (1); tra queste:
- pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B.- ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

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

C.- MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D.- TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E.- FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (1) .

F.- IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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

G.- IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Opere ammesse:

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (2).

9.1.2 - **Manutenzione straordinaria**

"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".

Elenco analitico delle opere ammesse negli interventi classificati MANUTENZIONE STRAORDINARIA, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto). Opere ammesse: Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

Opere ammesse:

- E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti,

qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Opere ammesse:

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienici e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

- Riparazione e sostituzione delle parti comuni (3).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

9.1.3 - **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 anche parzialmente o totalmente nuove 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".

Elenco analitico delle opere ammesse negli interventi classificati RESTAURO CONSERVATIVO, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. **FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

- 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'impovertimento dell'apparato decorativo (4).

B. **ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

- 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 degradate, purché ne 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 di imposta e di colmo delle coperture.
- 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, portici, ecc.) (4).

C. **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.**

Opere ammesse:

- Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.
- E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché 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 (4).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Opere ammesse:

- 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 (4). Tuttavia, per mute esigenze funzionali 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, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

- 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'impovertimento dell'apparato decorativo (4).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.

Opere ammesse:

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e 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.

Elenco analitico delle opere ammesse negli interventi classificati RISANAMENTO CONSERVATIVO, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, manto di copertura).

Opere ammesse:

- 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'impovertimento dell'apparato decorativo (4).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

- Ripristino e consolidamento 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' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.
- Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (4).
- Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché 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., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Opere ammesse:

- 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, purché ne sia mantenuto il posizionamento (4).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

- 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 e affreschi (4).
- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali 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 purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

- 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 ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (4).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI

Opere ammesse:

- Realizzazione e 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 (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Opere ammesse:

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
- I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (5).

9.1.4 - 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 o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo (ristrutturazione edilizia di tipo A) si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo (ristrutturazione edilizia di tipo B) ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

L'articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici". Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione prevista dagli strumenti urbanistici a condizione che ciò sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Elenco analitico delle opere ammesse negli interventi classificati RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.
- E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.
- Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Opere ammesse:

- 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

Opere ammesse:

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

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di

scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

- 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.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (5).

Elenco analitico delle opere ammesse negli interventi classificati RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.
- E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
- Nei limiti dei vincoli imposti dalle servitù aeroportuali, la quota del tetto può essere rialzata fino ad un massimo di 1,50m. Il profilo del nuovo tetto non potrà, in ogni caso, superare la sagoma del tetto di eventuali edifici adiacenti.
- E' ammessa la realizzazione di abbaini.
- Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale rampe) all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Opere ammesse:

- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.
- Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Opere ammesse:

- 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 (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

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

-

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazioni di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (6).

9.1.5 - Specificazioni agli artt.9.1.1/9.1.4

- (1) - Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.
- (2) - Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.
Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.
- (3) - Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazioni dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.
- (4) - Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.
- (5) - Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e

apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

- (6) - Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

9.2 - Ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche e con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

9.3 - Completamento

Sono 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 planovolumetriche degli edifici.

9.4 - Nuovo impianto

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

9.5 - Sostituzione Edilizia

E' l'intervento rivolto a demolire l'organismo edilizio esistente con successiva riedificazione.

Tale riedificazione può portare ad un manufatto completamente diverso dal precedente; essa potrà avvenire recuperando la SUL consentita derivante dal preesistente manufatto e nel rispetto dei limiti edificatori stabiliti per la "Zona" d'intervento.

L'arco temporale tra demolizione e successiva ricostruzione non potrà eccedere, comunque, il periodo di validità del Piano stesso.

Pertanto, le demolizioni invocate per una successiva sostituzione edilizia costituiranno SUL da computare, allorchè si procederà all'intervento sostitutivo.

Le entità di cui sopra risultano certificate dalla autorizzazione a demolire.

Si configurano come interventi di sostituzione anche le ricostruzioni di fabbricati o

parti essi, crollati o demoliti.

9.6 - Interventi su immobili nelle aree a rischio geologico

Dal punto di vista del rischio geologico e la conseguente propensione all'utilizzazione urbanistica, il Comune di Caselle è suddiviso in tre classi. La carta di sintesi individua tale suddivisione.

I settori che ricadono in CLASSE I sono privi di limitazioni urbanistiche. Gli interventi, sia pubblici che privati, sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988 n.127.

I settori che ricadono in CLASSE II hanno moderate limitazioni urbanistiche. In particolare:

è consentita la realizzazione di piani interrati con seguenti disposizioni:

- Sono sempre obbligatori, per tutte le classi di rischio, studi idrogeologici di dettaglio che definiscono le condizioni tecniche di fabbricazione dell'edilizia prevista e per la regolazione delle acque nell'area in esame.
- Il soggetto attuatore (informato dal certificato di destinazione urbanistica sulla classificazione del rischio del territorio) è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- L'atto liberatorio in questione dovrà obbligatoriamente essere segnalato nei contratti di compravendita

Per gli interrati esistenti, le opere di miglioria devono prioritariamente prevedere soluzioni tecniche atte ad eliminare infiltrazioni d'acqua.

Il primo piano fuori terra delle nuove edificazioni deve essere edificato ad un'altezza non inferiore a 0,50 m dal piano della strada principale di accesso al lotto. Devono evitarsi strutture fuori terra orientate in modo da costruire ostacolo al deflusso delle acque superficiali.

Nelle porzioni edificate devono essere eseguiti gli interventi per adeguamento degli attraversamenti della rete idrica superficiale e di manutenzione e pulizia della stessa.

Per i settori che ricadono in CLASSE III è escluso l'utilizzo ai fini urbanistici. Si ha la seguente ulteriore classificazione:

A) - Porzioni inedificate: è impedito l'uso urbanistico.

B) - Porzioni edificate ricadenti nella classe III B in cui l'utilizzo urbanistico è subordinato ad interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Sono comunque sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

C) - Porzioni edificate ricadenti nella classe III C da assoggettare alle procedure di cui alla legge 09.07.1908 n.445 e seguenti. Le aree necessarie per la rilocalizzazione degli edifici ubicati nella classe III C saranno reperite rispettivamente nelle "Zone" di espansione residenziale o nelle "Zone" di nuovo insediamento industriale, previste dal P.R.G..

Qualsiasi intervento edilizio - con l'eccezione della manutenzione ordinaria - interessante i fabbricati in classe III all'interno della fascia della Stura di Lanzo dovrà essere accompagnato da una relazione idrologica - idraulica, sottoscritta da professionista abilitato, che, alla luce dell'ultimo aggiornamento topografico, verifichi l'effettiva fattibilità dell'intervento proposto, ferme restando le prescrizioni

generali previste per le singole classi di edificabilità.

1. Interventi edilizi nelle fasce A e B, definite ai sensi del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali: nei territori della fascia A, sono esclusivamente consentite opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
2. nei territori della fascia B, sono esclusivamente consentiti interventi edilizi per:
 - a) - opere di nuova edificazione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - b) - interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazioni degli edifici con aumento di superficie o di volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultime;
 - c) - interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

Per gli interventi edilizi nelle Fasce Fluviali:

- Sono sempre obbligatori per tutte le classi di rischio studi idrogeologici di dettaglio che definiscono le condizioni tecniche di fabbricazione dell'edilizia prevista e per la regolazione delle acque nell'area in esame.
- Il soggetto attuatore (informato dal certificato di destinazione urbanistica sulla classificazione del rischio del territorio) è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- L'atto liberatorio in questione dovrà obbligatoriamente essere segnalato nei contratti di compravendita

I piani interrati sono sempre vietati ove insistono le fasce fluviali (vedi punto 10.2 testo nota esplicativa della 7/LAP)

9.7 - Interventi su immobili in "Zona" impropria

Sugli edifici esistenti alla data del volo aerofotogrammetrico del 13/03/1997, aventi destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di "Zona" in cui ricadono e che riguardano:

- edifici ubicati nei territori in classe III C e nella fascia A definita ai sensi del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e riportati in cartografia di P.R.G. (art.9.6);
- edifici ricadenti nell'area di recupero di Mappano "ambito" PRU (Art. 7.8 delle presenti N.T.A.) e nelle "Zone" MI1, MI2, MI3
- Edifici a prevalente destinazione residenziale in "Zona impropria".
- Edifici ad uso *residenziale* sorti in aree agricole
- Edifici ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici
- Edifici commerciali in "Zona" impropria
- Edifici artigianali in "Zona" residenziale.
- Impianti ed attrezzature agricoli in aree residenziali

sono ammessi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando altre precisazioni di carattere normativo o topograficamente definite, gli interventi di cui agli artt. 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3, 9.7.4, 9.7.5, 9.7.6

9.7.1 - Edifici a prevalente destinazione residenziale in "Zona impropria".

Sugli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale situati in "Zone" non residenziali e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi interventi che non comportino aumento della capacità insediativa residenziale esistente, e cioè:

- a) - allacciamento ai pubblici servizi;
- b) - sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione e adeguamenti distributivi interni alle singole unità immobiliari;
- d) - restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti destinati all'abitazione senza aumento del numero delle unità immobiliari;
- e) - realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, di edifici esistenti ai fini dell'adeguamento degli stessi alle attività non abitative ma con essa compatibili;
- g) - le verande devono rispettare i requisiti igienici delle abitazioni preesistenti con divieto assoluto di costituzione di nuovi locali funzionalmente distinti ed occludenti quelli retrostanti: esse possono concorrere alla protezione delle facciate dalle intemperie e/o a migliorare la resistenza termica delle parti finestrate. E' fatto divieto di eseguire tamponature murarie.

9.7.2 - Edifici ad uso residenziale sorti in aree agricole

Per gli edifici ad uso residenziale, non utilizzati da imprenditori agricoli, sorti in aree agricole ed esistenti alla data del volo areofotogrammetrico effettuato in data 13/03/1997 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di ristrutturazione edilizia recuperando anche fienili, travate, rustici, tettoie facenti parte dell'organismo edilizio fino a un massimo di 100 mq di SUL; in alternativa ampliamenti e sopraelevazioni una tantum non superiori al 20% della SUL degli edifici esistenti e con 25 mq netti sempre consentiti. Non sono comunque consentite opere che realizzano un aumento superiore a due unità abitative oltre a quelle esistenti.

E' consentita una traslazione di falda del tetto, parallelamente a se stessa, in deroga ai limiti di non modificabilità della sagoma, fino ad un massimo di cm 50, esclusivamente per adeguare le altezze interne dei vani abitabili ai minimi di legge. Salvo che il rustico sia compreso in un complesso contraddistinto con la sigla Erv.

Gli interventi ammessi nei complessi rustici di vecchio impianto contraddistinti nella cartografia di P.R.G. dalla sigla Erv, sono specificati all'Art. 8.11.1.

(agg. Con D.C.C. n° 83 del 29/07/2003 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.)

9.7.3 - Edifici ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici.

Su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi uso ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, sempreché in contrasto con tali destinazioni, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Su edifici o manufatti ricadenti negli spazi individuati dal P.R.G. per la formazione della viabilità e di norma ammessa la sola manutenzione ordinaria;

9.7.4 - Edifici commerciali in "Zona" impropria.

Su edifici, o porzioni di edifici, destinati ad attività commerciali e/o ricettive ubicati in "Zona" impropria sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamenti che non superino complessivamente il 50% della SUL. La SUL destinata all'abitazione dell'esercente potrà essere incrementata per un massimo del 20% con 25 mq netti sempre consentiti.

Limitatamente alle attività che comportano la vendita al pubblico, l'ampliamento è possibile comunque fino al raggiungimento della superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma della legge 426/1971; fermo restando che vanno garantite le aree di servizio di cui all'art. 25 L.R. 56/77 e che la superficie coperta non superi il 34% della superficie fondiaria.

9.7.5 - Edifici artigianali in "Zona" residenziale.

Sugli edifici o porzioni di essi destinati ad attività produttive esclusivamente di artigianato di servizio e/o terziario non nocivo né molesto e compatibile con la residenza ricadenti in "Zona" residenziale sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ampliamenti che non superino complessivamente il 50% della SUL. La SUL destinata all'abitazione di pertinenza potrà essere incrementata per un massimo del 20% con 25 mq netti sempre consentiti.

9.7.6 - Impianti ed attrezzature agricoli in aree residenziali.

Su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

9.7.7 - Condizioni di intervento.

Gli interventi di ampliamento sugli edifici di cui all'articolo 9.7. sono concessi un tantum per l'intero periodo di validità del presente P.R.G.

Gli interventi di cui ai subalterni del art. 9.7. sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:

- a) - edifici dotati di concessione rilasciata precedentemente all'entrata in vigore

del P.R.G. sempreché l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la concessione stessa (o condonati) nei casi richiesti dalle norme vigenti .

- b) - edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma gli interventi possono essere ammessi:

- a) - nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
- b) - in ogni caso, ove si tratti di esercizi commerciali per beni contingentati a norma della L. 426/1971 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti: agricoli, industriali o artigianali, in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il seguente riuso degli immobili rilasciati possono essere assoggettate a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77.

Gli edifici di proprietà comunale, se alienati, assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.

Le aziende agricole e gli immobili ubicati in zona pre-parco, fatti salvi i vincoli di cui alla Legge Galasso, fanno riferimento, per quanto attiene gli interventi ammessi, alle norme stabilite per le aree agricole.

Gli immobili ubicati in zona pre-parco utilizzati da soggetti privi dei requisiti degli agricoltori, sono soggetti alle norme fissate per le "Zone" improprie.

Art. 10 - FASCE E AREE DI RISPETTO - STRADE - VINCOLI

10.1 - Fasce di rispetto dei nastri stradali

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 modificato con D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e suo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, all'esterno delle "Zone" di insediamento o di servizio deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto, comunque non inferiore a quella disposta dal D.M. 1.4.1968, n. 1404, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, salvo quanto consentito dagli artt.5.11.2, 6.9, 6.9.1, 6.9.2, 6.9.3, 10.5, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- a) - percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde;
- b) - viabilità secondaria di P.E.C. per accesso alla proprietà;
- c) - conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove

occorra, parcheggi pubblici.

In dette fasce, a titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

10.2 - Fasce di rispetto ferrovia

Nelle fasce di rispetto della ferrovia, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; né attrezzature di interesse produttivo non pertinenti all'esercizio ferroviario.

10.3 - Fasce di rispetto cimiteri

Nelle fasce di rispetto dei cimiteri, sia nell'abitato di Caselle che di Mappano, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, fatti salvi gli ampliamenti cimiteriali in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.D. n. 1880 del 21/12/1942; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Per la zona cimiteriale ubicata nell'abitato di Caselle la fascia di rispetto è pari a quanto indicato in cartografia nella tavola n. 4 – scala 1:2.000, così come autorizzato ai sensi del D.P.R. 285/1990 e R.D. 1265/1934 e s.m. ed i..

Per la zona cimiteriale ubicata nell'abitato di Mappano, non essendo possibile reperire un'area idonea che sia sufficientemente isolata dagli insediamenti preesistenti, è stata proposta una soluzione che prevede di contenere la fascia di rispetto in 100 m. Pertanto l'effettiva realizzazione di questo servizio è subordinata all'accoglimento di una specifica deroga da richiedere alla Regione Piemonte.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe

10.4 - Casi particolari

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale SUL su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la legge 19.6.1939, n. 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

10.5 - Edifici ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto

Gli edifici ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto sono autorizzati ad aumenti di SUL una tantum nel caso siano edifici uni-bifamigliari.

Gli interventi possono prevedere il recupero di fienili, travate, rustici, tettoie facenti parte dell'organismo fino ad un massimo del 20% della SUL residenziale esistente e comunque 25 mq netti sempre consentiti, in alternativa ampliamenti e sopraelevazioni una tantum non superiori al 20% della SUL degli edifici esistenti e con 25 mq netti sempre consentiti.

Contestualmente ai suindicati interventi dovranno essere abbattuti i volumi edilizi aventi carattere di superfetazione trasferendo la SUL di detti volumi a incrementare quella a progetto **per una quantità non superiore a mq 25, oltre ai precedenti.**

In ogni caso; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare. Viene fatta salva la condizione di maggior favore, tenuto conto dell'art.5.11.2.

Qualora la distribuzione interna preesistente o la situazione proprietaria non lo consentano, oppure nel caso in cui si renda opportuno realizzare porticati (con profondità non superiore a 3 m.) per proteggere i serramenti esterni, l'ampliamento potrà essere realizzato su altri lati adottando le soluzioni edilizie/architettoniche che meno impattano sulla fascia di rispetto.

La distanza dalla infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare non potrà in nessun caso essere ulteriormente ridotta rispetto a quella preesistente. Tale distanza tiene conto di tutti i manufatti già esistenti quali porticati o tettoie chiuse almeno su tre lati e contigue all'edificio residenziale (o comunque incluso in un organismo unitario con la residenza) oggetto dell'ampliamento.

10.6 - Impianti e infrastrutture situati nelle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto di cui agli artt.10.1, 10.2, 10.3, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto della energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

10.7 - Fasce di rispetto al torrente Stura e zona pre-parco

La fascia di rispetto relativa al fiume Stura è fissata, come rettificato in cartografia, in m. 150 ai sensi dell'art. 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431 che richiama il vincolo paesaggistico della legge 1497/39, mentre la zona pre-parco è di m 100 dal limite del demanio, come risulta dalla tavola del Piano.

In detta fascia è ammessa la costituzione di aree attrezzate, previa stipula di convenzione con il Comune; sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- a) - piantumazioni e sistemazioni a verde pubblico,
- b) - conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole, con esclusione di ogni edificazione.

E' ammessa la realizzazione di aree per la fruizione sociale come specificato all'art. 7.9.2.

Per gli edifici esistenti in detta fascia sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10.8 - Fasce di salvaguardia alle opere di presa, pozzi, sorgenti dell'acquedotto,

impianti di depurazione e pubbliche discariche.

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, la zona di tutela assoluta, definita ai sensi del D.P.R.236/1988, ha un'estensione di metri 50 di raggio. La zona di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.R.236/1988 è di m. 200 misurati dall'esterno dell'opera. All'interno di tale area sono vietate le attività e destinazioni elencate ai punti 2 e 3 dell'art. 6 sopra richiamato. Le aree di tutela assoluta devono essere asservite alla proprietà degli impianti protetti.

Le fasce di rispetto sono indicate nella cartografia.

Per gli insediamenti che ricadono in tali fasce di rispetto sono solamente consentiti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, modesti ampliamenti delle abitazioni per il miglioramento igienico e funzionale limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e alla funzionalità e distribuzione dell'edificio. Tali ampliamenti vengono concessi *a tantum* e non possono essere superiori al 20% della SUL preesistente con 25 mq. sempre consentiti. Sono tassativamente vietati nuovi scarichi. Contestualmente a questi ampliamenti si richiede che venga effettuata la verifica degli scarichi esistenti, provvedendo al loro allontanamento (per quanto possibile) e introducendo comunque gli accorgimenti tecnici più opportuni per ridurre il rischio di inquinamento rispetto alla situazione precedente l'ampliamento. Al riguardo si richiede specifica documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato comprovante le migliorie effettuate.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione definite dalle norme tecniche della legge 319/76, e alle pubbliche discariche di cui alla legge 366/41, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. E' sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici preesistenti.

10.9 - Fasce di rispetto. Sponde dei laghi, fiumi, torrenti e canali.

Oltre al rispetto della citata legge 431/85 per il torrente Stura e la zona umida, lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle aree umide di maggiore importanza, individuati nello specifico elaborato grafico dell'indagine idrogeologica eseguita come richiesto dal Settore Prevenzione del Rischio Geologico della Regione Piemonte in data 26 gennaio 2000, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di almeno

- a) - 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati
- b) - 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- c) - 150 m per i laghi naturali e artificiali e per le aree umide
- d) - 5 m dai bordi dei canali sia a cielo aperto, sia coperti indicati nelle tavole di piano con apposita simbologia.

Ulteriori riduzioni alle misure di cui alle lettere a) e c) del precedente comma,

possono essere ammesse con motivata giustificazione ed autorizzazione della Giunta Regionale.

- all'interno della fascia di rispetto e protezione dei corsi d'acqua deve essere fatto divieto di ogni tipo di edificazione comportante murature fuori terra, compresi manufatti, accessori, recinzioni in muratura o in c.a.;
- deve essere preclusa la copertura o canalizzazione dei corsi d'acqua, nonché l'impiego di manufatti per il contenimento delle acque, con la sola eccezione dei casi in cui l'alveo sia già artificialmente rivestito e nell'ambito di lavori di adeguamento della sua sezione, non sia possibile restituirlo a condizioni naturaliformi;
- gli attraversamenti dei corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non ridurre la sezione utile, e mantenere, rispetto al livello di piena dell'alveo, un franco di sicurezza idoneo a consentire il passaggio degli eventuali materiali leggeri trasportati dalla corrente;
- l'eventuale costruzione di opere per la regimazione delle acque dovrà privilegiare tecniche costruttive che prevedano l'utilizzo di materiali vegetali vivi (ingegneria naturalistica), con la possibilità di utilizzo di pietra locale per brevi tratti e in modo non continuativo;
- deve essere precluso lo scarico di acque reflue nei corsi d'acqua irrigui; l'eventuale scarico (previo trattamento in conformità alla normativa vigente) in fossi naturali non irrigui deve essere soggetto ad un apposito studio sulle portate degli stessi e sul percorso delle acque stesse, finalizzato a dimostrare l'assenza di conseguenze sul territorio circostante
- Nelle fasce di rispetto sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77, nonché attrezzature ricreative e sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali, come indicato agli artt. 7.9.1 e 7.9.2.

Nelle fasce di rispetto di laghi artificiali ricadenti nelle aree con destinazione a servizi e attrezzature di interesse generale è consentita su autorizzazione del Presidente della G.R. la realizzazione di attrezzature per lo svolgimento di attività sportive/ricreative purchè abbiano conseguito dichiarazione di pubblica utilità ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77 nei limiti di una SUL per ciascuna area non superiore a 200 mq., ivi compreso l'eventuale alloggio custode.

I porticati o le tettoie fino alla superficie di 100 mq non entrano nel computo della superficie coperta; la superficie in eccedenza rientra nel computo della superficie coperta ammessa. La distanza degli edifici dall'argine non potrà essere comunque inferiore a 50 m. e deve soddisfare ai requisiti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

10.10 - Fasce di rispetto per elettrodotti.

Nelle fasce di rispetto per gli elettrodotti, individuate ai sensi del D.P.C.M. 23 aprile 1992, non è ammessa nuova edificazione.

E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, il restauro e risanamento conservativo.

E' ammessa altresì la ristrutturazione edilizia non in contrasto con i requisiti di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

10.11 - Aree a vincolo idrogeologico e aree boscate

Si applicano i disposti del 3°, 4° e 5° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le prescrizioni espresse nel parere del Settore Prevenzione del Rischio Geologico della Regione Piemonte in data 1° giugno 1992 e 26 gennaio 2000, sulle aree e relative fasce di rispetto individuate dalla Relazione Geologica e e relativa cartografia; In particolare, con riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), adottato dalla Autorità del Bacino del Fiume Po con deliberazione n.26/97 del 11/12/1997, il P.R.G. individua cartograficamente le fasce fluviali classificate come segue:

- Fascia di deflusso di piena (Fascia A)
- Fascia di esondazione (Fascia B)
- Fascia di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

I territori delle fasce A e B individuati dal P.S.F.F., sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal piano stesso:

1. Le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della Legge 17/08/1942, n. 1150;
2. Nella fascia A sono vietate:
 - Le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
 - L'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
 - Le coltivazioni erbacee non pertinenti e arboree per un'ampiezza di 1° m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
3. Nella fascia A sono consentiti:
 - I cambi colturali;
 - Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - Le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
 - I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui
 - La realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione pubblica in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
 - I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal disposto di autorizzazione;
 - Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

4. Nella fascia B sono vietati:
 - Gli interventi che comportano una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - L'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
 - In presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
5. Nella fascia B sono consentiti:
 - Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi:

Per la sponda fluviale del torrente Stura di Lanzo nel tratto fra case Francia e Case Campasso, conformemente a quanto prescritto dal Settore Geologico della Regione Piemonte, si dovrà attivare un monitoraggio sistematico della sponda fluviale. A tale scopo si opererà come segue:

Presso i principali fabbricati si predisporranno capisaldi topografici di riferimento, quotati in quote assolute e coerenti con il rilievo fotogrammetrico in scala 1: 2.000

Periodicamente (tutte le volte che si manifesteranno eventi alluvionali significativi e, in assenza di questi, una volta ogni due anni) si provvederà ad un rilievo topografico di aggiornamento, da terra o da foto aerea, ancorato a tali capisaldi, al fine di verificare le eventuali variazioni intervenute.

E' da ritenersi comunque necessario che ogni intervento di modificazione del suolo sul territorio venga subordinato a specifiche indagini geologiche e geotecniche finalizzate alla valutazione della compatibilità degli interventi proposti con la situazione idrogeologica locale, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 11 marzo 1988.

10.12 - Viabilità

Tenuto conto che la cartografia di P.R.G. è stata realizzata in forma numerica su una base cartografica fotorestituita, la larghezza delle strade è nel caso vi siano controversie o contrasti interpretativi, quella risultante dalla misura effettuabile sul supporto informatizzato. Va comunque tenuto presente che, per le aree urbanisticamente consolidate, si sono di norma confermate le larghezze dovute allo stato di fatto, che risulta dalle cortine delle facciate dei fabbricati allineati lungo il ciglio della strada, ovvero dalle recinzioni su fondazione continua.

10.12.1 - Tracciamento e sezioni utili

Il tracciato delle strade principali esistenti e/o in progetto è individuato nella cartografia di P.R.G..

Quando gli allineamenti risultino irregolari, la determinazione di ogni singola tratta mancante verrà eseguita congiungendo gli spigoli dei fabbricati o delle recinzioni che sorgono alle due estremità della tratta stessa, tenuto conto dell'andamento complessivo della strada (curvilineo o poligonale) allo scopo di evitare discontinuità o strettoie.

Nel caso di opere di sistemazione stradale, è compito dell'Ufficio Tecnico fornire le indicazioni necessarie per posizionare correttamente la sezione stradale.

Gli interventi di potenziamento della sede stradale esistente, che potranno rendersi necessari a causa delle mutate esigenze del traffico o per adeguare la sede stradale a norme di sicurezza, qualora vengano realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale, non costituiranno variante di P.R.G.C..

Nel caso di assenza di fasce di rispetto, gli eventuali modesti adeguamenti del tracciato stradale che si discostano dal tracciato esistente fino ad un massimo di 5,00 m. per lato, non costituiscono variante.

All'esterno delle "Zone" di insediamento o di servizi, le sedi stradali sono classificate, al fine di determinare l'arretramento degli edifici dal ciglio, secondo i tipi elencati nell'art. 3 del Decreto Ministeriale 1.4.1968, n. 1404.

10.12.2 - Arretramento all'esterno delle "Zone" di insediamento o di servizio

In tutto il territorio comunale, all'esterno di tutte le "Zone" di insediamento e di servizio, sia esistenti che di progetto, individuate nelle varie tavole costituenti la cartografia del P.R.G., le fasce di rispetto stradale sono le seguenti:

- 1 - Strade classificate in CLASSE A - Larghezza fascia di rispetto 60 m .
identificate in cartografia (Scala 1:10.000 viabilità) con la lettera a
 - I - Raccordo S.S. 460 Torino-Caselle, fino alla S.P.2 in Caselle.
 - II - S.S. n 460 variante di Lombardore - S.P. 267

- 2 - Strade classificate in CLASSE C - Larghezza fascia di rispetto 30 m.
identificate in cartografia (Scala 1:10.000 viabilità) con le lettere b, c, d, e.:
 - I - S.P.n.2 di Germagnano;
 - II - S.P.n. 13 di Front;
 - III - Nuova Circonvallazione a est della S. P. 267 in zona Mappano;
 - IV - S.P. 10 Tratto Caselle-Leini;
 - V - Nuova strada di raccordo P.R.G. oltre l'abitato di Caselle capoluogo, in direzione nord fino all'intersezione con la provinciale S.P.n.2 per Lanzo;
 - VI - S.P. 16 per Malanghero (progetto di variante) dalla uscita n.3 del Raccordo Torino-Caselle.

- 3 - Strade classificabili in CLASSE F - Larghezza fascia di rispetto 20 m
identificate in cartografia (Scala 1:10.000 viabilità) con le lettere f, g. Sono:
 - I - S.P. 267 Torino - Lombardore;
 - II - Variante S.P. 12 del Fornacino - Collegamento Caselle Mappano;
 - III - Strada collegamento Ighetto Gioia;
 - IV - S.P. 14 di Ceretta inferiore;
 - V - S.P. 10 Venaria Caselle Leini - tratto Venaria-Caselle.

La cartografia di P.R.G. individua i tratti di strada in cui, tenuto conto delle

preesistenze edilizie, la fascia di rispetto viene ridotta a metri 10.

All'interno delle zone di insediamento e di servizio la larghezza delle fasce di rispetto per le varie classi di strade come sopra definite, è pari a metà del valore sopra indicato con un minimo assoluto di metri 10.

Sono comunque valide le fasce evidenziate nella cartografia di P.R.G. in scala 1:10.000 e in scala 1:2.000.

10.13 - Strade interne ai P.E.C.

Le strade veicolari con carreggiata a due sensi di marcia, debbono avere in ogni caso una sezione minima utile tra le recinzioni di metri 9,00 dei quali non meno di metri 6,00 da misurarsi tra gli appositi fili interni dei cordoli dei marciapiedi, destinati a carreggiata.

Qualora la carreggiata sia percorribile in un unico senso di marcia, la sezione minima utile e la carreggiata, misurata come sopra, possono essere ridotte rispettivamente a metri 6,50 e 4,50.

Tutte le strade a fondo cieco di sezione utile inferiore a 12,00 m devono terminare con una piazzola in cui possa inscrivere un cerchio di metri 14,00 di diametro. Quando la lunghezza delle strade a fondo cieco superi i 100 m, devono essere previsti opportuni slarghi per la sosta e la svolta dei veicoli distanti tra loro non più di m 80,00.

10.14 - Strade nelle "Zone" a destinazione industriale e terziaria

Nelle "Zone" a destinazione industriale e terziaria, la minima sezione trasversale utile per i diversi tipi di strade è stabilita come segue:

- assi di scorrimento, 16,00 m: via Cottolengo, Strada Leinì, S.P. di Lanzo, nuovo raccordo S.P. di Lanzo - S.P. 13;
- assi di collegamento con strade esistenti, 12,00 m;
- strade interne di lottizzazione, 12,00 m con slarghi e piazzali agli incroci.

10.15 - Strade comunali

La sezione utile è fissata in metri. 6,00, 7,50, 9,00, 10,50, 12,00, 14,00 e 16,00, come da cartografia.

La nuova strada di raccordo Sud-Ovest ha in prevalenza sezione di 22 m salvo un breve tratto (indicato nella cartografia di 25 m. Essa prevede una carreggiata centrale di 8,50 m e due controviali: quello esterno di larghezza ridotta per il transito pedonale e ciclabile.

10.16 - Percorsi pedonali

La sezione minima utile nella zona a destinazione residenziale quando tali percorsi non sono affiancati dalla sede veicolare non può essere in nessun caso inferiore a m. 2,00. Negli altri casi (marciapiedi) la sezione minima è di 1,50

metri.

10.17 - Vincolo aeroportuale

La zona a vincolo aeroportuale definita e approvata con D.M. 106/89 del 2 novembre 1989, è cartograficamente riportata alle Tavv. nn. 1, 2, 3, 4 e 9 di P.R.G. (Area aeroportuale).

A sud dell'area di inedificabilità assoluta - identificata con la sigla NEA - ed in asse alla pista di atterraggio, viene altresì individuata un' area che, sulla base dei risultati dell'indagine condotta sull'inquinamento da rumore, non è idonea per una espansione edilizia ai fini residenziali. Questa area è individuata con la sigla NER.

10.17.1 - Interventi ammessi nella zona di vincolo aeroportuale NEA

Nella zona di inedificabilità assoluta NEA sono ammessi, nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui all'art. 714 e seguenti della legge 58/63, i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) Restauro e risanamento conservativo.
- c) Ristrutturazione edilizia di tipo A per adeguare le altezze dei vani abitabili ai minimi di legge.
- d) Demolizione e ricostruzione di bassi fabbricati, senza aumento di superficie e di altezza.
- a) Costruzione di locali interrati per la sosta di autoveicoli. E' ammesso che questi locali, per motivi di aerazione ed illuminazione, emergano di 0,70 m dal piano di campagna.
- b) Chioschi come definiti all'art. 6.6.5. L'autorizzazione a titolo di precario verrà rilasciata a seguito di convenzionamento tra la parte richiedente e l'A.C. che ne stabilirà la durata.
- c) E' ammesso il recupero di tettoie, porticati, fienili e bassi fabbricati esclusivamente per destinazioni non residenziali, compatibili con la destinazione di zona, per una SUL massima di 100 mq. per ogni singola proprietà.
- d) Per i fabbricati a destinazione commerciale/terziaria/produttiva è ammessa la formazione di soppalchi o di nuovi piani per il solo utilizzo a deposito e/o magazzino, a condizione che non vengano mutate le attuali sagome dei fabbricati esistenti. In particolare non potranno essere modificate: la forma delle coperture, l'altezza, e la superficie coperta.
- e) Sono ammessi gli interventi di costruzione delle edicole funerarie all'interno del perimetro del cimitero esistente secondo le prescrizioni dimensionali disciplinate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale in attuazione delle disposizioni di Legge vigenti in materia.

Non è consentita la modifica della sagoma attuale di tutti i fabbricati.

Limitatamente agli interventi pubblici di riqualificazione delle aree dismesse, al fine di consentire una più idonea realizzazione di servizi pubblici o di attrezzature di interesse generale, è consentita la

demolizione e la ricostruzione delle volumetrie esistenti. Con l'avvertenza che la ricostruzione potrà essere realizzata, nell'ambito della stessa area, anche in difformità della sagoma preesistente, ma con il vincolo di altezza, per la nuova volumetria, che non deve superare in altezza l'edificio demolito.

In deroga a quanto sopra disposto, è consentito una-tantum, un ampliamento del 20%, con un minimo di 25 mq netti per ogni unità abitativa, sempre consentiti; a condizione che tale ampliamento rientri totalmente nella sagoma limite del corpo di fabbrica (tettoia, porticato, sottotetto, ecc). Tale ampliamento può essere realizzato anche nei fabbricati non contermini, purché la fruibilità sia connessa all'edificio preesistente attraverso cortile o passaggio.

10.17.1a- Interventi ammessi nella zona NER

Nella zona NER, oltre agli interventi ammessi nella zona NEA, sugli edifici esistenti a destinazione residenziale sono consentiti:

- Nelle aree ricadenti nel Centro Storico, quanto stabilito agli ART 8.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.8.
- Nelle aree fuori dal Centro Storico sono consentiti interventi edilizi, limitatamente per usi non residenziali, con applicazione delle regole e degli indici delle rispettive "zone" identificate in cartografia di P.R.G., come precisato nelle rispettive Schede normative.

Per quanto riguarda la residenza, è consentito una-tantum, un ampliamento del 20%, con un minimo di 25 mq netti, per miglioramento igienico funzionale per ogni unità abitativa. In particolare per le residenze esistenti viene favorito il cambio di destinazione a favore di usi non abitativi.

Per quanto attiene al recupero dei volumi rustici preesistenti, con significative caratteristiche architettoniche, ambientali e/o documentali, devono essere rispettati gli stessi criteri di cui all'art. 8.1.1 per la loro tutela, sia dentro che fuori dal Centro Storico.

10.17.1b - Prescrizioni per gli Interventi ammessi nelle zone NEA NER

Sia nella zona NEA che nella zona NER, l'attività edilizia deve essere principalmente finalizzata a ridurre l'impatto del rumore. A tale scopo si prescrive che, le ristrutturazioni e/o le nuove costruzioni siano protette acusticamente secondo le indicazioni del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5/12/1997 "Determinazione di requisiti acustici passivi degli edifici"

Fatto salvo quanto disposto da questo decreto, si stabilisce che negli interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia comportanti la sostituzione dei serramenti esterni o il rifacimento di murature esterne, occorre almeno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- murature esterne: spessore non inferiore a 40 cm. e caratteristiche di isolamento acustico non inferiori ad una muratura eseguita a cassa vuota con le due pareti in mattoni semipieni di spessore 12 cm. Nel caso di sottotetti mansardati abitabili la verifica dell'isolamento acustico deve essere eseguita anche per il tetto.

- serramenti esterni: caratteristiche di isolamento acustico non inferiori a quelle di un doppio vetro di spessore di 4 mm con camera di 8 mm.

10.17.2 - **Modalità di trasferimento di SUL dalla zona di vincolo aeroportuale NEA**

Al fine di ridurre la densità edilizia nella zona NEA, è consentito il trasferimento della SUL esistente.

Le "Zone", entro le quali è possibile incrementare la SUL di Piano con quella proveniente dalla zona NEA, sono quelle a destinazione residenziale del tipo RN1, RN1m, RN1a, RN2, RN3, RN3a e RPb situate all'interno dei Distretti: DR 8, DR 9.

Per consentire la realizzazione della SUL trasferita sulle aree riceventi, il valore di UF dell'area ricevente potrà essere aumentato fino ai seguenti valori:

- "Zone" residenziali del tipo RN dei distretti 8 e 9: $UF' = 0,728$ mq/mq; corrispondente ad un aumento del 30% della UF normalmente consentita.
- "Zone" di Edilizia Economica Popolare (RPb): $UF' = 0,90$ mq/mq; corrispondente ad un aumento del 50% della UF normalmente consentita.

Le zone residenziali del tipo RA1, RA2, RA3 non hanno alcun indice proprio di edificabilità. Esse possono essere edificate solamente per accogliere la SUL trasferita dalle aree NEA fino al massimo indicato nella scheda normativa.

10.17.2a - **Calcolo della SUL trasferibile dalla zona NEA**

Possono essere utilizzate nel calcolo della SUL trasferibile i fabbricati e le rispettive aree di pertinenza, quindi non si ammette trasferimento di SUL da singole aree libere da edificazione; in particolare non possono essere inserite in questo conteggio aree esterne al DR1 (centro storico) con destinazione a servizi. Il calcolo della SUL massima trasferibile, è dato dalla sommatoria delle seguenti superfici:

- Fabbricati con destinazione residenziale: si conteggia l'intera SUL esistente (calcolata nei modi specificati all'art.5.5) maggiorata del 20%, con un minimo di 25 mq netti per unità abitativa.
- Altre costruzioni non residenziali: Il conteggio della SUL è uguale alla superficie coperta moltiplicata per il coefficiente $UT = 0,5$.
- Aree di pertinenza fino ad una superficie pari a due volte la superficie coperta: il conteggio della SUL è uguale alla superficie moltiplicata per il coefficiente $UT = 0,3$.
- Area di pertinenza eccedenti le quantità di cui al punto precedente: Il conteggio della SUL è uguale alla superficie moltiplicata per il coefficiente $UT = 0,2$.

Il trasporto di SUL deve soddisfare ai seguenti requisiti:

- a) Il trasferimento della SUL si applica ad aree ed edifici completi da cielo a terra. Non è quindi possibile il trasferimento di SUL proveniente da piani intermedi. Inoltre le aree e gli edifici devono essere liberi da ogni locatario. Nel caso in cui l'edificio sia locato, il soggetto proponente il trasferimento della SUL, deve sottoscrivere un vincolo di prelazione a favore del locatario per la locazione di un alloggio nell'ambito della nuova edificazione su cui la SUL viene trasferita. Nel periodo necessario alla nuova edificazione il locatario può continuare ad abitare l'alloggio la cui SUL è stata trasferita. Il Locatario ed il proponente il trasferimento della SUL sono

solidalmente impegnati a liberare l'alloggio entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori della nuova edificazione.

- a) La SUL di ogni dismissione deve essere trasferita tutta in una sola volta nelle "Zone" atte a riceverla.
- b) Tutti gli edifici, i manufatti di qualsiasi natura, le superfici di pertinenza e quelle soggette a servizi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che concorrono alla determinazione della superficie territoriale dell'intervento devono essere dismesse gratuitamente al Comune con rogito notarile, a seguito di convenzione.
- c) L'Ufficio Tecnico del Comune dovrà tenere degli elenchi aggiornati di tutti gli interventi di trasferimento di SUL trasferiti.

Le aree così dismesse, dovranno essere destinate all'incremento della dotazione di standard urbanistici **o per la realizzazione di attrezzature di interesse generale**, con priorità per verde e/o parcheggio.

10.17.2b - "Atterraggio" della SUL trasferita dalla zona NEA

L'"atterraggio" della SUL da trasferire può avvenire solamente nelle "Zone" sotto indicate" per le quali si hanno le modalità attuative in appresso indicate.

- 1° Nelle "Zone" RN1, RN1m, RN2, RN3, ove è prescritto un PEC esteso ad una superficie minima di 5.000 mq l'aumento della UF (nei limiti di quanto stabilito all'art. 10.17.2) per trasferimento di SUL dalla zona NEA avviene a discrezione dell'operatore proponente. Nella verifica degli standard urbanistici entrano nel calcolo le superfici connesse alla SUL trasferita.
Al fine di assicurare la necessaria informazione ai proprietari di immobili della zona NEA che desiderino eventualmente avvalersi della opportunità di trasferire la SUL, e quindi con l'intento di promuovere eventuali accordi tra le parti interessate, si dispone che il progetto preliminare del PEC deve essere redatto tenendo conto del valore di UF' massimo consentito per effetto di un eventuale trasferimento di SUL.
Tale progetto preliminare deve essere pubblicato all'Albo Pretorio per un periodo di 90 giorni. In questo periodo i soggetti interessati a trasferire la loro SUL dalla zona NEA potranno segnalarlo alla A.C. che lo comunicherà al soggetto proponente del PEC affinché le parti possano eventualmente accordarsi. Trascorso il periodo di 90 giorni l'operatore proponente il preliminare del PEC presenterà il PEC definitivo, che potrà contenere la maggiore edificazione dovuta al trasferimento di SUL dalla zona NEA.

Nella redazione del PEC preliminare, occorre evidenziare la quota di SUL trasferibile; di conseguenza non devono essere reperite le aree (a meno della quota di 7,5 mq per ogni abitante sempre richiesti in luogo) necessarie

alla verifica degli standard relativi all'incremento di UF. Infatti le aree per gli standard dovuti a questa quota potranno essere eventualmente reperite nelle aree che verranno dismesse nella zona NEA in conseguenza della SUL trasferita .

- 2° Nelle "Zone" Rpb, l'A.C. potrà, nella redazione del PEEP, utilizzare l'incremento della UF per consentire l'"atterraggio" di SUL, sulla base di richieste fatte pervenire all'A.C. stessa e non soddisfatte.
- 3° Nella zona RN3a, in cui è prescritto un PEC esteso ad una superficie minima di 15.000 mq., nella zona RN1a in cui è prescritto il ricorso al SUE di iniziativa pubblica o Programma integrato ex LR 18/1996 si rende obbligatorio il principio di trasferimento della SUL.

Si possono verificare i due seguenti casi:

- A) L'operatore pubblico e/o privato, in attuazione degli strumenti esecutivi prescritti dalla normativa utilizza per intero l'aumento di UF (UF' massimo) con la conseguente dismissione di aree ed immobili all'interno della zona NEA. Nella verifica degli standard urbanistici entrano nel calcolo le superfici di sito e di pertinenza alla SUL trasferita.
- B) - Nel caso in cui l'operatore privato non intenda utilizzare la possibilità di trasferimento, egli dovrà dismettere gratuitamente al Comune una area fondiaria di "atterraggio" la cui superficie è data dalla seguente formula:

$$SF_{\text{ da dismettere}} = \frac{UT \times ST}{UF} \times \frac{p\%}{p\% + 100}$$

(p% = incremento percentuale di UF; cioè: 50 oppure 30 a seconda che si tratti rispettivamente di zone di espansione di edilizia economica residenziale o no)

Egli realizzerà la SUL che è consentita con l'applicazione del coefficiente UT sull'intera superficie del PEC, edificando (con l'applicazione dell'UF' massimo) nella porzione di superficie fondiaria rimanente. Nel caso dell'area RN1a, assoggettata a SUE di iniziativa pubblica o Programma integrato ex LR 18/1996 dovrà essere garantita da parte dell'A.C., nell'arco di validità dello strumento urbanistico esecutivo, l'attivazione delle operazioni di trasferimento della SUL dall'area NEA attraverso convenzionamenti da stipulare secondo le indicazioni dei commi successivi.

- C) - Nel caso in cui il proponente il SUE utilizzi solamente in parte la facoltà di aumentare UF in conseguenza di trasferimento di SUL, si dovrà comunque dismettere gratuitamente al Comune la porzione di area di "atterraggio" corrispondente alla quota di aumento di UF non utilizzata. Nel caso dell'area RN1a valgono le disposizioni del precedente punto B).

- 4° **Le "Zone" RA1,RA2,RA3, già di proprietà pubblica sono prive di un proprio indice di edificabilità. In esse potrà essere edificata una SUL massima indicata nella specifica scheda normativa.**

L'A.C. utilizzerà le aree di "atterraggio" già dismesse gratuitamente, per promuovere il trasferimento di SUL dalla zona NEA, dando priorità agli edifici residenziali e relative aree di pertinenza con destinazione a servizi individuate dal PRG nel centro storico; secondariamente alle aree inserite nel perimetro del piano di recupero ubicato nella NEA.

Successivamente potranno essere prese in considerazione le altre aree.

L'effettiva operatività del meccanismo di trasferimento sarà garantita da specifica convenzione fra gli operatori privati e la Pubblica Amministrazione.

Al fine del perseguimento della equità e della trasparenza, l'A.C. provvederà a definire un regolamento sulla base delle priorità sopra indicate, i criteri e le modalità di scelta nelle proposte di trasferimento di SUL che dovessero pervenire, nonché i criteri di assegnazione delle aree di "atterraggio" che si renderanno disponibili.

10.18 - Aree per radioassistenza.

Sono aree destinate ad ospitare apparecchiature per la radioassistenza aeroportuale. Le attrezzature necessarie sono determinate e realizzate con le procedure di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 dall'autorità aeroportuale competente, tenendo conto delle normative di sicurezza e di quelle sanitarie aventi influenza sulla salute dei cittadini.

10.19 - Aree soggette a piano tecnico esecutivo di iniziativa pubblica per le infrastrutture.

Le previsioni per l'area soggetta a piano tecnico esecutivo di iniziativa pubblica per le infrastrutture si attuano in conformità alle previsioni dello stesso. L'approvazione del piano tecnico esecutivo avviene con le modalità di cui all'art. 47 della L.R.56/77 e s.m.i..

10 bis- Prescrizioni geologico tecniche estratte dalla relazione geologico tecnica (Elaborato G0) allegata al presente PRGC. (Capitoli 4, 5, 7 ed 8 dalla relazione Geologica tecnica).

4.4 Prescrizioni normative

Ferme restando le indicazioni previste dal presente studio per i singoli edifici posti in classe IIIb e IIIc, e per tutte le aree poste in classe IIIa, meglio descritte nel seguito, per la sponda fluviale del torrente Stura di Lanzo nel tratto fra Case Francia e Case Campasso, conformemente a quanto prescritto dal Settore Geologico della Regione Piemonte durante l'esame istruttorio della Variante al P.R.G.C., si dovrà attivare un monitoraggio sistematico della sponda fluviale. A tale scopo si opererà come segue:

- Presso i principali fabbricati si predisporranno capisaldi topografici di riferimento, quotati in quote assolute e coerenti con il rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2.000;
- Periodicamente (tutte le volte che si manifesteranno eventi alluvionali significativi e, in assenza di questi, una volta ogni due anni) si provvederà ad un rilievo topografico di aggiornamento, da terra o da foto aerea, ancorato a tali capisaldi, al fine di verificare le eventuali variazioni intervenute.

- Qualsiasi intervento edilizio – con l’eccezione della manutenzione ordinaria – interessante i fabbricati ubicati in classe III all’interno della fascia della Stura di Lanzo dovrà essere accompagnato da una relazione idrologica – idraulica, sottoscritta da professionista abilitato, che, alla luce dell’ultimo aggiornamento topografico, verifichi l’effettiva fattibilità dell’intervento proposto, ferme restando le prescrizioni generali previste per le singole classi di edificabilità.

Una normativa specifica è richiesta infine per la zona a tergo della “Fascia B di progetto”, definita dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali. Occorre infatti individuare i criteri di rischio da utilizzare all’esterno di tale fascia, prima della realizzazione degli interventi destinati a delimitare la fascia B secondo il tracciato di progetto. Alla luce della situazione morfologica osservata, si prevede che, fino all’effettuazione di tali opere, alla fascia C si applichino tutte le norme che la normativa prevede ordinariamente per la fascia B.

5.3 Prescrizioni normative

In ottemperanza a quanto previsto all’art. 14, comma 7, delle N.d.A del P.A.I., lungo i canali consortili indicati sulle planimetrie è prevista una fascia di rispetto dell’ampiezza di m. 5 su entrambi i lati, da considerarsi come “fascia di inedificabilità assoluta”, per la quale valgono i vincoli previsti per la classe di rischio IIIb, più avanti illustrata (cfr. Par. 7.7).

Alla luce delle considerazioni esposte ai paragrafi precedenti, inoltre, lungo i canali irrigui ed i corsi d’acqua minori censiti sullo specifico elaborato grafico si devono adottare i seguenti criteri:

- all’interno della fascia di rispetto e protezione dei corsi d’acqua deve essere fatto divieto di ogni tipo di edificazione comportante murature piene fuori terra, compresi manufatti accessori, recinzioni in muratura o c.a. a struttura continua, ecc.;
- deve essere preclusa la copertura o canalizzazione dei corsi d’acqua nonché l’impiego di manufatti per il “contenimento” delle acque, con la sola eccezione dei casi in cui l’alveo sia già artificialmente rivestito e, nell’ambito di lavori di adeguamento della sua sezione, non sia possibile restituirlo a condizioni naturaliformi;
- gli attraversamenti dei corsi d’acqua devono essere realizzati in modo da non ridurre la sezione utile, e mantenere, rispetto al livello di piena dell’alveo, un franco di sicurezza idoneo a consentire il passaggio degli eventuali materiali leggeri trasportati dalla corrente, calcolato sulla base di idonee verifiche idrauliche;
- l’eventuale costruzione di opere per la regimazione delle acque dovrà privilegiare tecniche costruttive che prevedano l’utilizzo di materiali vegetali vivi (“ingegneria naturalistica”), con la possibilità di utilizzo di pietra locale per brevi tratti ed in modo non continuativo.
- deve essere precluso lo scarico di acque reflue nei corsi d’acqua irrigui; l’eventuale scarico (previo trattamento in conformità alla normativa vigente) in fossi naturali non irrigui deve essere soggetto ad un apposito studio sulle portate degli stessi e sul percorso delle acque stesse, finalizzato a dimostrare l’assenza di conseguenze sul territorio circostante;
- non sono ammesse occlusioni (anche parziali) dei corsi d’acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d’acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell’alveo a “rive piene” misurata a monte dell’opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;

- in caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde, possibilmente veicolare, ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento dell'anno.
- Nei corsi d'acqua demaniali o comunque di proprietà pubblica è individuata una fascia di rispetto da assoggettare alla classe IIIa che si estende, oltre che all'alveo ed alle sponde, anche ad una fascia di 10 m sui due lati dell'alveo, in conformità a quanto previsto dal Testo Unico di Polizia Idraulica n. 523/1904, anche quando le aree limitrofe ricadono in classe diversa.

7. Commento alla carta di sintesi.

7.1 Generalità

Dall'insieme delle considerazioni esposte ai paragrafi precedenti è stata desunta la Carta di Sintesi del rischio geologico e della propensione urbanistica. In essa sono state distinte tre classi di pericolosità, a loro volta distinte in sottoclassi a seconda della natura dei pericoli potenziali e delle modalità di intervento proposte.

Nell'insieme il territorio comunale di Caselle risulta caratterizzato da pericolosità geologica generalmente moderata, con problemi connessi prevalentemente a falda subaffiorante o a ristagni ed allagamenti derivanti dalla rete idrografica minore, ai quali si può il più delle volte ovviare con un corretto dimensionamento delle canalizzazioni e, soprattutto, dei tratti intubati che attraversano il concentrico o le strade, e con una progettazione delle singole opere che tenga conto delle minime escursioni della falda e delle deleterie conseguenze di questa sui fabbricati e sulle fondazioni in particolare.

Si è comunque ritenuto opportuno considerare inedificabili le zone di ristagno dei deflussi superficiali, onde evitare che eventuali interventi, pur se di per sé non soggetti a pericolo diretto, possano aggravare il rischio geologico delle aree limitrofe. In particolare sono state individuate come inedificabili (classe III) le conche naturali che possono fungere da bacino di laminazione in caso di esondazioni da parte della rete idrografica minore, la cui capacità di invaso, pertanto, è opportuno non venga ridotta da interventi antropici. Viceversa sono state indicate come edificabili, sotto particolari condizioni (classe II) le aree che, pur essendo caratterizzate da difficoltà di deflusso delle acque, non assolvono tale funzione di laminazione ⁽¹⁾.

Oltre a tali fasce, l'unica zona nella quale è stato individuato un rischio geologico di un certo rilievo è quella prospiciente il corso della Stura di Lanzo, per la quale, pur se con tempi di ritorno piuttosto lunghi, non si possono escludere fenomeni di esondazione piuttosto estesi. Più ancora che esondazione, tuttavia, i rischi in tale zona derivano dall'erosione spondale, come si è potuto osservare in occasione degli eventi alluvionali del 1994 e del 2000.

⁽¹⁾ Il criterio adottato corrisponde, sostanzialmente, a quello indicato al punto 4.2 della N.T.E. alla circolare 7/LAP, laddove si indica il 30 ÷ 40 cm di battente idrico il confine approssimativo fra le classi II e III. Infatti nelle conche naturali classificate come aree di ristagno il battente idrico può superare tale livello, cosa che non si ritiene possa accadere nelle aree allagabili esterne a tali conche.

I fabbricati esistenti in tale fascia, tutti di tipo agricolo, sono comunque in numero assai limitato, e per essi si possono individuare, a seconda dei casi, modalità di intervento per manutenzione straordinaria o per consolidamento o di protezione o, al limite, di trasferimento secondo le procedure di cui alla legge 445/1908.

7.2 Classe I

Sono stati contraddistinti in questa classe "i settori di territorio in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica". Si tratta di aree pianeggianti, sufficientemente distanti dalla Stura di Lanzo da non risentire di rischi connessi con la dinamica fluviale dello stesso, in condizioni geomorfologiche tali da rendere poco probabile l'eventualità di allagamenti di entità significativa connessi con il reticolo idrografico secondario, e caratterizzati da falda acquifera sufficientemente profonda da non interferire in misura significativa con il bulbo di carico delle fondazioni di edifici fuori terra oppure di non interferire direttamente con la funzionalità e realizzabilità di edifici ad un piano interrato.

Le aree così classificate ricadono di preferenza nella parte nordoccidentale del territorio comunale. Per esse si fa rilevare come l'assenza di condizioni di pericolosità geologica non esime dalla necessità di dimensionare le opere e le fondazioni nel rispetto delle norme di cui al D.M. 11.03.1988. In particolare si fa rilevare come la falda freatica potrebbe comunque interferire, almeno dal punto di vista geotecnico, con il bulbo di carico delle fondazioni nel caso che queste si trovino a notevole profondità, per esempio per la presenza di uno o più piani interrati. Pertanto la relazione geotecnica dovrà sempre riportare anche considerazioni in merito alla profondità della falda ed alle sue possibili interferenze con le fondazioni, anche in riferimento alla presenza della trincea drenante realizzata a lato della ferrovia per evitare gli eccessivi innalzamenti di falda, il cui tracciato è riportato sulla tav. G3.

Inoltre, benché le aree non siano di per sé soggette a particolari rischi di allagamento, occorrerà dimensionare correttamente i sistemi di smaltimento superficiali per evitare interferenze negative con le aree più a valle, soprattutto quando queste ultime sono soggette a rischio di allagamento. In particolare, in corrispondenza delle "diretrici prevalenti del deflusso superficiale" riportate sulla carta geomorfologica, alla relazione geotecnica di cui al D.M. 11.03.1988 dovrà essere accompagnata anche una relazione geologica, volta a verificare la compatibilità delle opere previste con l'andamento dei deflussi idrici superficiali.

7.3 Classe II

Sono stati identificati in questa classe i "settori caratterizzati da moderata pericolosità geologica". Quest'ultima può derivare da due distinti ordini di fattori.

- a) Scarsa profondità della falda freatica;
- b) Difficoltà di drenaggio e conseguente possibilità di allagamento da parte di acque con bassa energia e dell'altezza di qualche decimetro.

La delimitazione dell'area di tipo a) coincide con quella già indicata sulla carta idrogeologica. Per essa il principale condizionamento all'uso urbanistico consiste nell'opportunità di evitare piani interrati o seminterrati a profondità tale da rischiare l'interferenza con la falda acquifera (a meno di ricorrere ad opere di impermeabilizzazione, peraltro di difficile esecuzione data la notevole permeabilità del sedimento). In coerenza con le indicazioni riportate al par. 4.5 della N.T.E. alla circolare regionale 7/LAP, la possibilità di realizzare opere che interferiscano con la falda acquifera

limitata ad opere di interesse pubblico di tipo strategico non altrimenti realizzabili ²). Pertanto si prevede che, per le aree ricadenti in classe II, sia esclusa la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati, a meno che non sia definita con precisione, mediante uno studio idrogeologico dettagliato che tenga conto anche dell'escursione della falda, la quota di massima escursione (dalla quale si prescrive un franco di rispetto di 50 cm).

Per le aree tipo b) si è fatto riferimento, oltre che alle depressioni naturali connesse con l'andamento del terreno, anche alla presenza di ostacoli artificiali (rilevati stradali, insediamenti industriali) in posizione tale da ostacolare il deflusso delle acque superficiali. Per esse è preclusa la realizzazione di piani interrati ed il primo piano fuori terra dovrà essere realizzato ad un'altezza non inferiore a m 0,50 dal piano della strada principale. Sono inoltre da escludersi gli interventi (p. es. muretti di recinzione a struttura piena) che, per posizione ed orientamento, possono costituire ostacolo trasversale al deflusso delle acque superficiali. Più in generale qualsiasi manufatto (strade, fabbricati ecc.) dovrà essere progettato tenendo adeguatamente conto (mediante idonee aperture, canali di deflusso ecc.) delle esigenze di deflusso delle acque superficiali dai terreni limitrofi oltre che dal sito direttamente interessato.

Nelle porzioni già edificate si dovrà intervenire con opere di adeguamento dimensionale della rete idrica superficiale e di manutenzione e pulizia della stessa.

Le precedenti indicazioni devono intendersi integrative e non sostitutive di quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, che deve ovviamente essere rispettato per tutte le costruzioni, indipendentemente dalla classe in cui ricadono. In particolare, all'ordinaria relazione geotecnica occorrerà associare anche una relazione geologica, volta a verificare la compatibilità delle opere previste con l'andamento dei deflussi idrici superficiali e sotterranei.

7.4 Classe III

In questa classe sono state indicati i "settori in cui sussistono condizioni di pericolosità geologica". Si tratta, per il Comune di Caselle, della fascia potenzialmente interessabile dalla dinamica fluviale del torrente Stura di Lanzo (anche su scale di tempo ultrasecolari), nonché della scarpata sottostante il terrazzo della Mandria (presso Cascina Baschiera e Cascina Bellotta), che in caso di eventi estremi potrebbe essere erosa al piede da acque di piena provenienti dalla stessa Stura, ed infine della parte centrale dei principali assi di deflusso superficiale connessi alla rete idrografica minore, ove si segnalano significativi fenomeni di ristagno (su altezze superiori a qualche decimetro) che possono assolvere anche funzione di laminazione delle acque superficiali.

La classe III è stata suddivisa in sottoclassi a seconda del tipo di intervento proponibile o delle limitazioni all'uso urbanistico che ne conseguono:

- a) Porzioni inedificate: in esse non devono essere previsti utilizzi di tipo urbanistico;
- b) Porzioni edificate in posizione parzialmente decentrata rispetto al potenziale pericolo geologico individuato o in condizioni di rischio non particolarmente grave: in esse l'utilizzo urbanistico è subordinato ad interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente, tali da eliminare o mitigare la pericolosità geologica. In assenza di tali interventi di riassetto, per gli edifici esistenti possono essere previsti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e

²) Il caso più rappresentativo, recentemente realizzato, è rappresentato dall'interramento della ferrovia Torino – Ceres nel tratto centrale dell'abitato di Caselle. Esso, pur ricadendo interamente in Classe I, interferisce in parte con la falda acquifera, poiché raggiunge profondità di circa 6 metri dal piano – campagna originario.

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza significativo aumento del carico abitativo.

- c) Porzioni edificate in posizione centrale rispetto alla potenziale fonte di pericolo individuata: in esse l'utilizzo urbanistico è allo stato attuale da inibire totalmente, assoggettando peraltro le stesse aree alle procedure di consolidamento o trasferimento previste dalla legge 441 del 09 luglio 1908.

Anche per questi interventi, in ogni caso, è prevista l'osservanza delle disposizioni di cui al D.M. 11.03.1988.

7.5 Classe IIIa

“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.” (Circ. n. 7/LAP).

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIA, non già ricomprese in zone di dissesto riconosciuto nelle quali vigono le norme dell'art. 9 delle N.di A. del PAI, non sono ammessi nuovi interventi residenziali o produttivi. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico e non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 L.R. 56/77.

Nell'ambito di questa classe non sono ammessi nuovi interventi, ad eccezione di quelli descritti ai due capoversi che seguono.

Nelle zone agricole, previa accurate verifiche geologiche, geotecniche ed idrauliche che ne dimostrino e ne sottoscrivano la fattibilità, da effettuare in ottemperanza al D.M. 11.03.88 e relativa Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 30483 del 24.09.88, possono essere ammessi interventi edificatori strettamente connessi alla conduzione del fondo, non altrimenti localizzabili. Tale disposizione non si applica nelle aree interessate da dissesti perimetrati con pericolosità elevata o molto elevata (Eba), ed alle fasce in classe III lungo i corsi d'acqua secondari di cui al par. 5.3). Per eventuali edifici agricoli ricadenti o previsti all'interno delle fasce fluviali della Stura di Lanzo (così come modificate a seguito del presente studio) si applicano in ogni caso le limitazioni all'edificazione previste dalle normative del Piano stesso.

Per gli edifici sparsi ad uso residenziale in zona agricola – con le esclusioni indicate al precedente capoverso - sono inoltre consentiti minimi ampliamenti e nuove edificazioni di tipo pertinenziale ed adeguamenti di carattere igienico-sanitario e funzionali alla residenza, oltre a quelli precedentemente descritti, previa relazione geologica.

Sono stati inseriti in questa classe i settori inedificati presenti nella fascia potenzialmente interessabile da fenomeni idraulici ad opera della Stura di Lanzo e nelle aree di ristagno con funzione di laminazione delle acque superficiali.

Relativamente ad eventuali edifici esistenti, se ricadenti in classe IIIa) e non altrimenti perimetrati (classe IIIb), sono ammessi gli interventi previsti per la classe IIIb) relativa ad analoghe condizioni di pericolosità geologica. Più in dettaglio, gli edifici in questione sono soggetti alle prescrizioni indicate per la classe IIIb₄ (cfr. par. 7.7) se ubicate sul fondovalle della Stura di Lanzo, ed a quelle indicate per la classe IIIb₂ se in altri settori.

Sono soggetti alle norme della classe IIIb₄ anche gli eventuali edifici isolati ricadenti nella fascia di rispetto, dell'ampiezza di 5 m su ciascuna sponda,

prevista lungo i canali consortili che attraversano il territorio comunale, descritta al par. 5.3.

Per tutti gli interventi edificatori ammessi in classe IIIa valgono comunque le prescrizioni generali per la classe IIIb, riportate al successivo par. 7.6.

Per i territori ricadenti all'interno delle Fasce Fluviali (riportate sulla Carta Geomorfologica e dei Dissesti) valgono inoltre le norme previste agli Artt. 29, 30, 32 e 39 del P.A.I., ed a quelli derivanti dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, ove applicabili, oltre alle norme del presente studio quando più restrittive.

7.6 Classe IIIb

“Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente” (Circ. n. 7/LAP).

La classe IIIb identifica i settori di territorio in cui ad elementi di pericolosità geologica analoghi a quelli che caratterizzano in generale la classe III, si accompagna la presenza di edificazioni che incrementano le condizioni di rischio locale; per l'eliminazione o la mitigazione di tale rischio sono necessari interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico, in assenza dei quali non è possibile incrementare il carico antropico.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe IIIb si prescrivono le seguenti condizioni generali:

- In assenza di opere di sistemazione idraulica e riassetto idrogeologico saranno ammessi gli interventi previsti dal PRG che non comportano un aumento del carico antropico; sono esclusi ampliamenti. In tali condizioni valgono le prescrizioni illustrate sul presente paragrafo.
- In presenza delle opere di sistemazione idraulica e difesa idrogeologica e/o di riassetto che portino alla risoluzione definitiva o alla minimizzazione della pericolosità, saranno consentiti interventi diversificati, in funzione del grado di pericolosità geologica della zona, come meglio specificato al paragrafo successivo.

Ad interventi eseguiti per i quali il Comune abbia riconosciuto la corretta esecuzione e l'efficacia (cfr. Cronoprogramma allegato), le scelte relative agli interventi da effettuare, alla tipologia delle strutture e delle opere di fondazione da adottare, nonché gli interventi di sistemazione del terreno dovranno essere compatibili con i risultati di indagini geologiche e geotecniche di dettaglio in conformità a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e relativa Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 30483 del 24.09.88.

Gli interventi devono, comunque, rispettare le prescrizioni del Stralcio delle Fasce Fluviali, ove più restrittive di quelle riportate sulla presente relazione.

Per gli edifici civili è ammessa la realizzazione di limitate opere pertinenziali non residenziali (es: box, tettoie, ecc.), previa l'esecuzione di studi geologici ed idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

PRESCRIZIONI

In aggiunta ai divieti indicati negli artt. 30, 32 e 39 delle N.d.A. del P.A.I., ed a quelli derivanti dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, ove applicabili:

- gli interventi di nuova edificazione (esclusivamente per gli edifici rurali) e/o ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere realizzati in ottemperanza al D.M. 11.03.1988, previa relazione geologica e relazione geotecnica;
- è vietata la realizzazione di piani seminterrati e interrati;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua;
- gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento;
- è fatto divieto l'assegnazione di destinazioni d'uso diverse da quella di cantina alle porzioni di edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna;
- è fatto divieto di trasformazione della residenza in attività che comportino la presenza di addetti o pubblico;
- gli interventi devono prevedere la realizzazione di apposite canalizzazioni per garantire un adeguato deflusso delle acque, sulla base di quanto indicato sulla specifica relazione geologica;
- in aggiunta a quanto indicato al punto precedente può essere prescritta, in funzione della specifica situazione locale, la preventiva regimazione delle acque superficiali a mezzo di un programma di interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi, ecc.) secondo modalità esecutive, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale, che possono comportare anche la partecipazione di più soggetti privati.

7.7 Articolazione della classe IIIb

Per quanto riguarda, in particolare, le aree classificate in classe III b, nell'ambito del presente studio di aggiornamento si è provveduto a suddividerle ulteriormente, secondo lo schema proposto al par. 7.9 della N.T.E. alla circolare 7/LAP. Si sono pertanto individuate le seguenti categorie:

Classe IIIb₁: *“Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi IIIb successive”*. Nel territorio comunale di Caselle non si sono individuate aree di questo tipo: infatti l'unica opera di cui si sarebbe potuto proporre una “verifica della validità”, è costituita dalla scogliera spondale sul torrente Stura di Lanzo in corrispondenza di Case Francia, asportata dall'alluvione del 2000 e recentemente ricostruita: tenendo conto dell'elevata pericolosità della zona, si è ritenuto più corretto classificare comunque i fabbricati retrostanti nelle sottoclassi seguenti, più cautelative.

Classe IIIb₂: *“Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti”*. Sono state individuate in questa classe i fabbricati ricadenti in classe III per la presenza di zone di ristagno connesse a rii e rogge minori.

Classe IIIb₃: *“Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendo nuove unità abitative e completamenti”*. Nel territorio comunale di Caselle non sono state inserite aree di questo tipo, in quanto le zone più lontane dalla Stura di Lanzo, che nella precedente versione della relazione geologica a corredo del piano regolatore erano inserite in questa sottoclasse, a seguito delle evoluzioni dell'alveo della Stura connesse con l'alluvione del 2000 sono state attribuite alla classe successiva, più

cautelativa, accogliendo le osservazioni pervenute dagli Enti regionali competenti.

Classe IIIb₄: *“Aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell’esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico”*. Sono state inserite in questa classe alcune abitazioni presenti in sponda sinistra della Stura, che possono essere protette da un efficace intervento di difesa spondale ma, nel caso che quest’ultimo venisse danneggiato dalla piena, sarebbero direttamente esposte al rischio di un’evoluzione della dinamica fluviale del corso d’acqua, anche in presenza di un unico evento alluvionale di dimensioni eccezionali.

Di fatto, tuttavia, solo le sottoclassi IIIb₂ e IIIb₄ sono state utilizzate all’interno del territorio comunale. Più precisamente, si è adottata la sottoclasse IIIb₄ per gli edifici in classe IIIb ricadenti all’interno della fascia C di esondazione della Stura di Lanzo (così come modificata a seguito dello studio), e la classe IIIb₂ per le zone non interessate dalla dinamica fluviale.

È stata attribuita alla classe IIIb₄ anche la fascia di rispetto, dell’ampiezza di 5 m su ciascuna sponda, prevista lungo i canali consortili che attraversano il territorio comunale.

7.8 Classe III c

La classe III c identifica le porzioni edificate in posizione centrale rispetto alla potenziale fonte di pericolo individuata: in esse l'utilizzo urbanistico è da inibire, assoggettando peraltro le stesse aree alle procedure di consolidamento o trasferimento previste dalla legge 441 del 09 luglio 1908.

Accogliendo le indicazioni pervenute dall’A.R.P.A., nella classe IIIc sono stati inseriti anche alcuni fabbricati precedentemente classificati nelle varie sottoclassi della classe IIIb, in sponda sinistra della Stura di Lanzo. In attesa delle procedure di trasferimento, per le aree in classe IIIc valgono le prescrizioni relative alla classe IIIb₄.

7.9 Interventi di riassetto e schema di cronoprogramma

Per gli edifici posti in classe IIIb nella fascia fluviale della Stura, gli “interventi di riassetto territoriale” cui è subordinata l’attività edificatoria consistono essenzialmente in difese spondali (con particolare riferimento al tratto fra Case Francia e Case Campasso) nonché pulizia e manutenzione straordinaria dell’alveo della Stura, oltre ovviamente alla posa dei capisaldi di monitoraggio della sponda (cfr. cap. 5) ed all’effettuazione dei monitoraggi stessi.

Per gli edifici in classe IIIb posti in corrispondenza delle aree con difficoltà di drenaggio esterne alla fascia fluviale, le opere di riassetto consisteranno in manutenzioni straordinarie ed eventuali adeguamenti della rete idraulica secondaria; il dimensionamento di tali interventi dovrà peraltro tenere conto della necessità di evitare aggravamenti della situazione idraulica nelle zone a valle di quella di intervento, ed in particolare nelle adiacenti zone classificate come IIIc, ove presenti.

A titolo di larga massima, si ipotizza il seguente cronoprogramma.

Descrizione interventi	Mesi															Oltre	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
STURA DI LANZO: Monitoraggi, pulizia alveo, difese spondali	Realizzazione sistema di monitoraggio topografico		Progettazione Legge Quadro LL.PP. \109/94		Realizzazione interventi di riassetto per la mitigazione dei rischio						COLLAUDO - MESSA IN SICUREZZA		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere realizzate				
RETE IDROGRAFICA MINORE: Manutenzioni straordinarie ed adeguamenti di sezione			Progettazione Legge Quadro LL.PP. \109/94		Realizzazione interventi di riassetto per la mitigazione dei rischio						COLLAUDO - MESSA IN SICUREZZA		Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle opere realizzate				

8. Analisi delle previsioni urbanistiche

8.1 Zona nord - ovest

Presso il limite nordoccidentale del territorio comunale, in prossimità del Canale Comunale dei Molini, sono individuate alcune aree "produttive di completamento", "ambiti consolidati di ristrutturazione edilizia", "ambiti di completamento", oltre ad un'area di servizi a livello comunale.

Nell'insieme gli interventi descritti ricadono in aree che la Carta di Sintesi classifica in Classe I, e pertanto, per essi, non si segnalano particolari problemi di carattere geologico o geomorfologico, ferma restando, comunque, la necessità degli ordinari accertamenti di carattere geotecnico previsti dal D.M. 11.03.1988.

8.2 Zona aeroporto

Tutta la zona nord del territorio comunale, all'incirca fra la linea ferroviaria Torino - Cirié - Lanzo e la strada provinciale Torino - Lanzo, è interessata da un'ampia area destinata a "terziario - commerciale - alberghiero", nonché, in minor misura, a "servizi a livello comunale" e "ambiti consolidati di ristrutturazione edilizia".

Tutta l'area ricade nella Classe I della carta di sintesi, per la quale non si ravvisano particolari problematiche di carattere geologico oltre a quelle valide generalmente per tutti gli interventi edilizi.

Tuttavia, per lo specifico caso in esame, tenendo conto della natura e dell'estensione dell'area, si segnala l'esigenza di una corretta regimazione delle acque meteoriche: le opere previste dal piano comporteranno infatti l'impermeabilizzazione superficiale di una vasta area che, sommandosi a quella delle infrastrutture aeroportuali già esistenti, potrebbe rendere inadeguati i canali di deflusso delle acque superficiali esistenti più a valle. Un problema analogo è già stato affrontato in passato, limitatamente all'area aeroportuale, con la realizzazione del canale di scolo, che attraverso l'abitato di Caselle, defluisce direttamente nel torrente Stura. Gli interventi edilizi devono pertanto ritenersi

subordinati ad una verifica dell'idoneità dei sistemi di drenaggio superficiali ed al loro eventuale adeguamento, anche per ciò che concerne l'attraversamento del centro abitato da parte delle rogge che defluiscono dall'area in esame.

8.3 Zona centro - occidentale dell'abitato

La parte occidentale del capoluogo, ad ovest della ferrovia Torino - Cirié - Lanzo, ricade quasi integralmente nella classe I della Carta di sintesi, per la quale non si segnalano particolari rischi di carattere geologico.

A quanto detto fanno parzialmente eccezione alcune aree, che vengono meglio dettagliate nel seguito.

All'estremità ovest della zona edificata sono indicate alcune aree industriali di completamento, che ricadono già all'interno della fascia di potenziale divagazione della Stura di Lanzo e sono state pertanto classificate come IIIb. Si tratta dunque di insediamenti che, alla luce dello studio geologico effettuato, risultano ubicati in zona inidonea, possono sussistere ed essere assoggettati ad opere di manutenzione, risanamento, restauro e ristrutturazione; sono invece da escludersi tutti gli interventi che comportino significativi incrementi di volumetria e di superficie occupata, senza che siano stati preventivamente effettuati idonei interventi di riassetto territoriale a protezione del patrimonio edilizio esistente.

Qualsiasi intervento di edificazione o di manutenzione straordinaria ricadente in questa fascia dovrà essere subordinato ad una verifica della tendenza evolutiva del corso d'acqua, alla luce delle risultanze del monitoraggio periodico del settore di sponda fluviale in esame, come indicato al cap. 5.

Un limitato settore a nord, nella zona compresa fra Case Tonso e Case Bertolone, risulta invece ancora compreso all'interno di una delle fasce caratterizzate da difficoltà di drenaggio, subito a valle di un'area morfologicamente depressa, ed è pertanto stata indicata sulla carta di sintesi come classe IIb, potenzialmente interessabile da allagamenti a bassa energia e con modesto battente idraulico ad opera di acque provenienti dai canali esistenti a monte in occasione di eventi meteorici particolarmente intensi. Eventuali interventi dovranno essere dimensionati in modo da un lato di evitare allagamenti dei fabbricati stessi (sopraelevando di almeno 50 cm il fabbricato rispetto ai terreni circostanti) e dall'altro di non ostacolare il regolare deflusso delle acque superficiali, né di favorire l'allagamento dei lotti adiacenti.

In tale zona sono individuate prevalentemente "aree di E.E.P. consolidate" e, parzialmente, "servizi a livello comunale" ed "ambiti consolidati di ristrutturazione edilizia". Tali destinazioni appaiono in accordo con le limitazioni d'uso previste per le aree IIIb, alla condizione che nell'ambito destinato a "servizi a livello comunale" le eventuali strutture edilizie fisse in elevazione siano realizzate fuori dalla fascia ricadente in terza classe.

Inoltre, data la particolare posizione dell'area in esame, immediatamente a monte del concentrico, l'insediamento dei previsti servizi a livello comunale è da intendersi subordinato ad opere di regimazione delle acque superficiali e riassetto della rete idrica minore, tali da proteggere anche il concentrico di Caselle, indirizzando le acque superficiali verso i canali di scolo esistenti.

Resta infine da evidenziare la zona ricadente in classe I, subito ad ovest della linea ferroviaria. Benché l'innalzamento della falda sia limitato dalla trincea drenante recentemente realizzata, si raccomanda, nella realizzazione di eventuali seminterrati, di posizionare la quota di questi ultimi a profondità tale da garantire un franco di sicurezza di 50 cm fra il piano di posa delle fondazioni e la quota di massima escursione della falda freatica. La quota che consente il rispetto di tale indicazione dovrà essere riportata sulla relazione geotecnica ex D.M. 11.03.1988, prevista anche per le aree in classe I.

8.4 Zona centro - settentrionale dell'abitato

La parte centro - settentrionale dell'abitato di Caselle ricade in aree che la Carta di Sintesi classifica in classe I. Si tratta, cioè, in linea di principio, di zone non soggette a particolari rischi di carattere geologico. Per quanto riguarda il deflusso delle acque, l'area in esame è interessata dal passaggio di una roggia che raccoglie le acque superficiali provenienti dalla zona dell'aeroporto.

Quest'ultima risulta intubata nel tratto corrispondente all'insediamento industriale esistente. L'intervento di completamento previsto in tale insediamento dovrà essere subordinato ad una verifica idraulica della sezione di deflusso del canale ed all'eventuale adeguamento dello stesso.

8.5 Insediamenti in Strada Leynì

Nella zona circostante la strada intercomunale di Leynì, a nord dello svincolo della superstrada Torino - Caselle, è prevista un'ampia area adibita a destinazione "produttiva di nuovo impianto". Poco più a nord, in corrispondenza del cimitero, si individua un'area classificata come "servizi a livello comunale".

Se si eccettua la parte settentrionale dell'area cimiteriale, che ricade ancora in classe I, tutti questi interventi ricadono in terreni classificati come IIa sulla carta di sintesi. Si tratta cioè di aree che, pur non dando luogo a problematiche particolari per quanto concerne la situazione geomorfologica, sono caratterizzate da falda acquifera a profondità generalmente inferiore a 3 metri. Tale situazione dovrà essere tenuta in debito conto sia per gli aspetti di carattere geotecnico (riduzione della capacità portante delle fondazioni) sia per quelli più semplicemente logistici: sono infatti da escludersi piani interrati o seminterrati, tranne il caso in cui le fondazioni siano ubicate almeno 50 cm al di sopra della quota di massima escursione locale della falda freatica, da determinarsi mediante studio idrogeologico di dettaglio che tenga conto anche dell'escursione della superficie piezometrica. Fanno eccezione le opere pubbliche di interesse strategico non altrimenti realizzabili, per le quali (previa, anche in questo caso, indagine idrogeologica di dettaglio) si può ricorrere ad appositi sistemi di impermeabilizzazione e a specifici accorgimenti di protezione degli scavi in corso d'opera. Inoltre occorrerà proteggere adeguatamente le fondazioni dai rischi di risalita capillare delle acque sotterranee.

Per quanto riguarda, in particolare, l'area cimiteriale, l'ampliamento della stessa dovrà essere subordinato alla verifica di dettaglio dell'andamento piezometrico e della soggiacenza minima della stessa nelle zone di inumazione.

Anche per questa zona valgono infine le considerazioni già esposte in merito all'area prospiciente l'aeroporto: l'impermeabilizzazione di una vasta superficie comporterà un incremento dei quantitativi di acque superficiali da smaltire: in assenza di una corretta regimazione, queste si raccoglieranno nelle aree depresse a SE del concentrico di Caselle, aggravando ulteriormente i problemi in tali zone. Pertanto gli insediamenti previsti sono subordinati alla verifica idraulica ed al conseguente dimensionamento, con adeguati margini di sicurezza, dei sistemi di deflusso delle acque superficiali dal sito oggetto dell'intervento fino al ricettore naturale finale.

8.6 Zona sud - ovest

Nella parte sudoccidentale del territorio comunale si incontrano nuovamente aree oggetto di previsioni urbanistiche in zona di potenziale rischio geologico. Si tratta, in particolare, della fascia ad ovest del "Canale comunale detto Sinibaldi", ove, in aree classificate come classe IIIa, sono previste "attrezzature di interesse generale" e "servizi a livello comunale". Anche in questo caso le previsioni urbanistiche non sono in contraddizione con le condizioni di rischio geologico, a condizione che, nella porzione di territorio ricadente in classe IIIa, le attrezzature ed i servizi da prevedersi non comprendano strutture edilizie fisse in elevazione.

Poco più a sud - ovest sono presente un'area industriale a destinazione "produttiva di completamento" e l'"area Kelemata". Entrambe tali aree ricadono in parte in classe IIb ed in parte in classe II della Carta di Sintesi ⁽³⁾. Per entrambe, dunque, gli eventuali interventi di completamento da realizzarsi in tale porzione di territorio dovranno essere realizzati a quota tale da evitare rischi di allagamento e senza strutture tali da impedire od ostacolare in modo significativo il regolare deflusso delle acque. In particolare per l'area Kelemata gli eventuali interventi sono subordinati alla verifica idraulica (e al conseguente eventuale intervento di adeguamento) del "canale Sinibaldi", con particolare riferimento al tratto ove esso attraversa i fabbricati esistenti.

Una particolare segnalazione merita la zona denominata "Porto del Gal", presso il limite sud del territorio comunale lungo la strada intercomunale da Caselle a Venaria. Essa ricade in terza classe, ed in particolare il fabbricato esistente è classificato come IIIb₃, vale a dire assoggettabile ad interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione, ma senza incrementi significativi delle strutture edilizie, e con possibilità solo di "modesti incrementi del carico antropico" anche a seguito degli interventi di riassetto. La destinazione prevista, ad "area turistica - ricreativa per il tempo libero", è pienamente conforme a tali limitazioni, a condizione, ovviamente, che non si prevedano nuove strutture edilizie fisse in elevazione oltre a quelle esistenti, né campeggi o analoghi insediamenti destinati allo stazionamento notturno dei turisti (par. 6.5 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP).

Per quanto riguarda infine i terreni a NO della strada comunale delle Mosche (vale a dire fra l'area Kelemata ed il concentrico) non si segnalano problemi geologici particolari. La Carta di Sintesi classifica tale zona in classe I, il che peraltro non esime dalla necessità di svolgere, in occasione del progetto dei singoli interventi, gli ordinari accertamenti di carattere geotecnico previsti dal D.M. 11.03.1988.

8.7 Zona sud - est

Nella parte sud - est del concentrico di Caselle, partendo all'incirca dalla strada provinciale per Borgaro ("Strada provinciale Torino - Lanzo") e procedendo verso est, si incontrano terreni caratterizzati da falda acquifera via via più superficiale, che per tale motivo sono stati classificati come IIa sulla Carta di Sintesi. Le previsioni urbanistiche per tale zona sono diversificate, comprendendo sia aree produttive, sia aree residenziali di completamento, sia aree per servizi a livello comunale. Un'ampia fascia lungo la strada provinciale è infine destinata ad "area mista residenziale - commerciale - produttivo".

Tali destinazioni non appaiono in contrasto con le condizioni idrogeologiche della zona: esse sono tuttavia da assoggettare alla limitazione già descritta per la classe IIa, vale a dire la necessità di evitare, di norma, piani interrati o seminterrati, o di dimensionarne con precisione il piano di posa delle fondazioni in modo da garantire un franco di rispetto di almeno 50 cm rispetto alla massima escursione della falda, determinata mediante studio idrogeologico di dettaglio; nei casi in cui non fosse possibile evitare interferenze con la falda, e limitatamente ad opere pubbliche di interesse strategico, occorrerà provvedere ad appositi accorgimenti di impermeabilizzazione degli scantinati, sempre subordinatamente

⁽³⁾ Coerentemente con le indicazioni del Settore Geologico della Regione Piemonte, i confini fra le classi sono stati tracciati in modo da evitare di tagliare fabbricati esistenti. Nel caso, tuttavia, di complessi produttivi piuttosto estesi, costituiti da più corpi di fabbrica distinti, anche se talora adiacenti, si è ammessa la possibilità che alcuni corpi di fabbrica ricadano in una classe ed altri in un'altra. Nel caso in esame ciò è dovuto alla posizione dei singoli fabbricati a monte o a valle del terrazzo morfologico.

ad accurato studio idrogeologico di dettaglio che valuti le conseguenze dell'intervento sulla circolazione idrica sotterranea.

Una modesta porzione all'estremità sud - est del settore in esame, lungo la strada per Mappano ed il Canale Maestro della Goretta, ricade infine in una delle fasce depresse, allagabili ad opera di corsi d'acqua minori, che la carta di sintesi inserisce in classe III, e, per in settori marginali, in classe II. I fabbricati esistenti nella zona centrale sono pertanto identificati come classe IIIb, assoggettabile ad interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione senza significativo incremento delle dimensioni e della capacità abitativa. Fra essi si annovera un fabbricato esistente, indicato come "zona produttiva consolidata e di completamento", definizione che non appare in contrasto con i vincoli derivanti dalla classe IIIb₂ a condizione che si escludano significativi ampliamenti del fabbricato e del carico antropico in assenza di interventi di riassetto.

Si segnala infine che la delimitazione delle aree allagabili nella parte sudorientale del territorio comunale dovrà essere oggetto di verifica ed aggiornamento nell'eventualità che venga progettato e realizzato il canale di gronda sul lato ovest della S.S. 460, come suggerito dallo "Studio per la sistemazione del reticolo idrografico secondario compreso fra i torrenti Stura e Malone" (cfr. par. 5.2).

8.8 Circonvallazione

Il previsto nuovo tracciato stradale che dovrebbe cingere a sud e ad ovest il concentrico di Caselle presenta un tracciato che interferisce lungo tutto il percorso con le linee preferenziali di deflusso (cfr. Carta geomorfologica e dei dissesti) creando un potenziale ostacolo al regolare deflusso delle acque superficiali e, in subordine, sotterranee. In particolare il tratto a sud dell'abitato interseca, seppure marginalmente, una delle aree depresse interessate da possibile allagamento ad opera dei corsi d'acqua minori, e classificate in classe IIIa. È pertanto auspicabile la ricerca di soluzioni tali da ridurre l'interferenza con la circolazione delle acque superficiali, onde evitare che la strada possa creare un effetto di sbarramento analogo a quello che già attualmente si manifesta presso Cascina Tarina per effetto dello svincolo fra la S.S. 460 e la superstrada Torino - Caselle. In particolare l'intervento dovrà essere subordinato ad una verifica idraulica, ed all'eventuale conseguente adeguamento dimensionale, con idonei coefficienti di sicurezza, della roggia che attualmente costeggia la strada comunale per Settimo, che risulterà attraversata obliquamente dalla nuova strada. La verifica idraulica dovrà ovviamente tenere conto anche dell'eventuale realizzazione del nuovo canale scolmatore. Anche il tratto di strada ad ovest dell'abitato interseca obliquamente una zona depressa nella zona a NO del concentrico. Ferma restando la necessità di preservare la strada stessa da rischi di allagamento, occorrerà provvedere anche in questo caso ad un adeguato smaltimento delle acque superficiali. Tuttavia, trattandosi di una zona a monte dell'abitato, sarà opportuno che ciò avvenga mediante la realizzazione di un idoneo canale di gronda, correttamente dimensionato, sul lato ovest della strada, in grado di convogliare verso sud (cioè verso l'alveo della Stura) le eventuali acque superficiali intercettate dal rilevato stradale, contribuendo così a preservare dagli allagamenti l'abitato di Caselle.

8.9 Zona industriale a nord di Mappano

A nord della frazione Mappano, nella zona circostante Cascina Vittoria, in prossimità del confine comunale con Leini, è presente un'area industriale per la quale si prevedono ambiti di completamento e di nuovo impianto. Essa ricade in parte in terreni classificati come classe IIb, soggetta cioè a rischi di ristagno di acque superficiali, soprattutto a causa dell'effetto di sbarramento dovuto alle infrastrutture viarie esistenti a sud, ad est e a nord - ovest (in corrispondenza del confine con il Comune di Leini).

Per le costruzioni da realizzare in questa zona vale dunque la prescrizione di mantenere il piano delle pavimentazioni ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano della strada, e di verificare l'adeguatezza dei sistemi di sgrondo delle acque meteoriche fino ai corsi d'acqua naturali esistenti più a valle (in Comune di Leini), intervenendo, se necessario, con opere di adeguamento.

La zona in esame è inoltre compresa all'interno della porzione di territorio comunale caratterizzata da falda acquifera a modesta profondità (1 ÷ 2 metri), e pertanto sono da escludersi piani interrati o seminterrati, a meno di studi idrogeologici di dettaglio che individuino la quota di massima escursione della falda, dalla quale si dovrà mantenere un franco di 50 cm. Le verifiche geotecniche delle singole opere in progetto, così come gli accorgimenti costruttivi, dovranno comunque tenere conto dell'eventualità che la superficie freatica possa approssimarsi al piano di posa delle fondazioni e che il terreno sottostante a queste ultime possa risultare completamente saturo.

8.10 Mappano concentrico

La frazione Mappano ricade integralmente su terreni caratterizzati da falda acquifera a modesta profondità o addirittura subaffiorante. Anche in questa zona, pertanto, sono da escludersi piani interrati o seminterrati, a meno di studi idrogeologici di dettaglio che individuino la quota di massima escursione della falda, dalla quale si dovrà mantenere un franco di 50 cm; inoltre le fondazioni degli edifici dovranno essere progettate e dimensionate tenendo conto dell'eventualità che la superficie freatica possa approssimarsi al piano di posa delle stesse e che il terreno sottostante possa risultare completamente saturo.

Il settore settentrionale dell'abitato di Mappano, interessato prevalentemente da ambiti di nuovo insediamento e di completamento nonché, in minor misura, da servizi a livello comunale, ricade in gran parte all'interno di un'altra area depressa, caratterizzata da possibile ristagno delle acque a causa della presenza di piccoli corsi d'acqua e rogge locali e, soprattutto, dello sbarramento operato a sud e ad ovest dalle infrastrutture viarie. Per essa valgono pertanto le stesse considerazioni già esposte al paragrafo precedente per l'area industriale più a nord: occorre cioè mantenere il piano delle pavimentazioni ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto al piano della strada, e verificare l'adeguatezza dei sistemi di sgrondo delle acque meteoriche fino ai corsi d'acqua naturali esistenti più a valle (nei Comuni di Borgaro e di Leini), intervenendo, se necessario, con opere di adeguamento.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE

Art. 11 - NORME TRANSITORIE

11.1 - Attuazione degli S.U.E. presentati in data anteriore alla data di adozione del P.R.G.

L'attuazione degli S.U.E. già presentati al Comune di Caselle e/o adottati dall'Amministrazione Comunale in tempi anteriori alla data di adozione del presente Piano avverrà sulla base delle norme urbanistiche vigenti e relative alla variante di P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale. n. 63/39836 del 07.11. 94.

Gli interventi edilizi già attuati e/o previsti nell'ambito di S.U.E. approvati prima dell'approvazione del P.R.G., per i quali sussiste convenzione in atto, si attueranno nei termini progettuali e convenzionali concordati. Non è ammesso in ogni caso aumento di SUL rispetto a quella massima già definita nello S.U.E. concordato, nemmeno a seguito di variante dello stesso.

Si conferma l' "Ambito" CS1 che è normato come da Scheda Normativa allegata. Tale scheda si riferisce al PRG vigente alla data di adozione della variante specifica.

11.2 - Esposizioni di merci a cielo aperto

Le esposizioni di merci a cielo aperto possono essere autorizzate, per un periodo non superiore a 1 anno, non rinnovabile.

L'accesso alle aree potrà avvenire solo da viabilità secondaria e l'atto autorizzativo deve contenere la condizione accettata dall'avente titolo allo sgombero e al ripristino delle aree a semplice richiesta dell'A.C. anche prima della scadenza stabilita, nel caso che, a insindacabile giudizio dell'A.C., dall'attività svolta dovessero derivare pregiudizi alla circolazione, al decoro urbano o dell'ambiente.

11.3 - Tettoie a carattere temporaneo o funzionali agli insediamenti produttivi

Nelle aree destinate ad impianti produttivi è consentita l'occupazione di suolo con tettoie a carattere temporaneo, previo conseguimento di autorizzazione a norma della lettera a) del I comma dell'art. 56 L.R. 56/77, alle seguenti condizioni contestuali:

- a) - l'area occupata non sia superiore al 50% dell'area libera da costruzioni, direttamente asservita all'impianto produttivo, e il rapporto complessivo di copertura sull'area non deve essere superiore al 70%;
- b) - risultino comunque rispettate le esigenze di parcheggio e di spazi di manovra per gli autoveicoli, propri degli impianti produttivi.

Eventuali eccedenze ai limiti indicati alla lettera a) sono ammesse se strettamente ricondotte all'indispensabile per fare fronte a necessità temporanee, insorgenti e contingenti, di produzione; il rilascio della autorizzazione, in tal caso, è subordinato all'impegno dell'avente titolo alla rimozione dei manufatti non appena cessato lo stato di necessità, che deve essere documentato nell'atto autorizzativo.

Gli agricoltori e comunque gli aventi titolo ai sensi delle vigenti normative potranno realizzare tettoie a carattere temporaneo o funzionali agli insediamenti produttivi in zona agricola secondo i disposti di cui ai commi precedenti.

L'autorizzazione dovrà essere rinnovata ogni anno per un massimo di tre anni complessivamente. Nella domanda autorizzativa dovrà essere allegato l'atto di impegno unilaterale a firma del titolare dell'autorizzazione con il quale si impegni alla rimozione a sue spese della struttura temporanea alla scadenza dell'autorizzazione.

Negli stessi limiti e alle stesse condizioni può essere autorizzata la conservazione di tettoie esistenti.

11.4 - Baracche, tettoie temporanee, depositi di attrezzi

Non è consentita l'autorizzazione alla costruzione di baracche e simili, neanche transitoriamente, in area agricola ai non aventi titolo come agricoltore ai sensi delle leggi vigenti.

Nelle aree residenziali e nelle aree destinate a servizio è ammessa la realizzazione di tali manufatti ed il loro mantenimento per un periodo non superiore a tre anni complessivamente, da rinnovarsi ogni anno, alle seguenti condizioni:

- la baracca o simile non dovrà avere superficie in pianta superiore a mq 6,00;
- non dovrà avere altezza superiore a m. 2,50;
- non dovrà avere finestre e dovrà insistere su un lotto di terreno non inferiore a mq 500 di proprietà del richiedente.

Nella domanda autorizzativa dovrà essere allegato l'atto di impegno unilaterale a firma del titolare dell'autorizzazione con il quale si impegni alla rimozione a sue spese della struttura temporanea alla scadenza dell'autorizzazione.

11.5 - Verande

E' ammessa l'esecuzione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze, con aggetto dal filo esterno del fabbricato, non superiore a m. 1,50 alle seguenti condizioni:

- a) - il tamponamento avvenga con pannelli aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti ed amovibili, di tipo accettato dal Comune;
- b) - non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici, e bocche di immissione nei condotti di trasporto delle immondizie, e comunque finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da esse direttamente accessibili. La veranda è consentita se viene dotata di una apertura permanente - realizzata alla minor distanza possibile dalla finestra di aerazione o bocca di immissione - con superficie maggiore o uguale di tali aperture.

- c) - non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti.
- d) - Nel caso di edifici a più unità immobiliari l'autorizzazione può essere concessa solo ove sia riferita alla approvazione di un progetto unitario per tutte le unità immobiliari che hanno accesso dalla stessa scala.
- e) - La chiusura delle verande sarà consentita solo sui fronti non aggettanti lo spazio pubblico.

11.6 - Adeguamento dei fabbricati ad uso abitativo alle norme igieniche vigenti

E' consentito l'allineamento dei solai e il posizionamento a quote tali da consentire l'altezza interna di m. 2,70 anche in deroga alla capacità edificatoria e alle distanze tra fabbricati.

11.7 - Fossi adacquatori o di scolo

In sede di formazione dei P.E.C. è richiesta una planimetria che certifichi lo stato in atto dei fossi adacquatori o di scolo; il P.E.C. dovrà prevedere soluzioni tecniche atte al caso.

11.8 - Sottotetti

Per gli edifici residenziali esistenti, alla data del 12 agosto 1998, destinati o da destinarsi in tutto in parte a residenza è consentito il recupero al solo scopo residenziale del piano sottotetto, in deroga della SUL massima ammissibile, con l'obiettivo di limitare l'uso del suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici, ai sensi della L.R. 06 agosto 1998 n° 21.

Il recupero è soggetto a concessione edilizia. Il rilascio della concessione edilizia, comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli), sulla volumetria virtuale, altezza m 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

Il contributo di cui al precedente comma è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Tali interventi di recupero non richiedono l'inserimento della relativa volumetria nel Programma Pluriennale di Attuazione, se previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'art. 13, comma 3, lettere c) e d), della L.R. n. 56/77 e s.m.i., come da ultimo modificato dall'art. 16 della L.R. 06 dicembre 1984, n. 61.

Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi, previsti dal presente strumento urbanistico.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e quanto di seguito disposto.

In ogni abitazione si distinguono i seguenti spazi:

- a) abitazione: cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio;
- b) accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;
- c) servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

L'altezza media interna, misurata dal piano pavimento a progetto fino all'intradosso del solaio di copertura, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda (SUL) degli spazi ad uso abitazione, di cui alla precedente lettera a), è fissata in non meno di m 2,40. Per gli spazi accessori e/o di servizio, indicati alle precedenti lettere b) e c), l'altezza è riducibile a m 2,20.

Nel caso di soffitti inclinati, ferme restando le altezze medie, l'altezza netta all'imposta dei vani così ottenuti, misurata dal piano pavimento a progetto fino all'intradosso del solaio di copertura, non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio.

In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di questi spazi non è prescrittiva.

Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

Il recupero di cui al presente articolo può essere consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dalle presenti N.T.A..

Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

Dovranno essere applicate le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla legge 09 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

11.9 - Insediamenti agricoli esistenti in zona residenziale

Per gli insediamenti agricoli esistenti nei distretti di espansione residenziale DR 8 e DR 9, per un periodo di cinque anni dalla data di adozione del presente progetto di variante generale al P.R.G., è ammessa la costruzione di magazzini, silos, ecc., con l'esclusione di nuove stalle.

In ogni caso la superficie coperta non può eccedere il 50% della superficie

fondiaria del lotto di pertinenza indicato in P.R.G.

11.10 - (annullato)

11.11 - Aree sottoposte a piano tecnico esecutivo di iniziativa pubblica per le infrastrutture viarie e di trasporto su rotaie.

Nella zona corrispondente alla fascia della ferrovia Torino-Ceres sono stati iniziati i lavori relativi a P.T.E. approvati ai sensi dell'Art. 81 del **DPR 616 del 24.7.1977**. Tali interventi hanno la finalità di mettere a punto le indicazioni di P.R.G. per i sovrappassi o sottopassi del piano del ferro con il sistema viario che interessa la zona.

11.12 - Interventi Una-Tantum

Gli interventi di ampliamento Una-Tantum sono ammessi per tutti gli immobili ad uso residenziale esistenti nel territorio comunale, purché rispondenti ai disposti dell'art. 9.7.7, per un massimo di 25 mq per ogni fabbricato residenziale unifamiliare esistente alla data di adozione del presente P.R.G.. Tale incremento di SUL non è ammesso nelle aree di vincolo aeroportuale a inedificabilità assoluta salvo quanto consentito dall'art.10.17.1..

Tale intervento Una-Tantum è da considerarsi contestualmente al raggiungimento dell'indice di sfruttamento edilizio del lotto ammesso dal Piano.

11.13 - Corretta interpretazione delle prescrizioni di P.R.G.

Le prescrizioni del P.R.G. hanno il seguente ordine di priorità:

- Schede Normative (priorità più elevata).
- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
- Cartografia (priorità più bassa).

Nel caso in cui vi sia contrasto tra le varie prescrizioni, verrà considerata valida quella stabilita con priorità più elevata.

Nell'ambito delle N.T.A., le prescrizioni indicate per "Zone" omogenee o specifiche sono da considerarsi di livello superiore (quindi prevalenti in caso di contrasto) rispetto a quelle di ordine generale.

11.14 - Decadenza delle norme transitorie degli articoli 11.1, 11.2, 11.3

Le norme di cui ai precedenti articoli 11.1, 11.2, 11.3, sono ulteriormente disciplinate dal Regolamento Edilizio che dovrà essere adottato a norma dell'art. 87 della L.R. n. 56/77.

Esse decadono entro tre anni dall'approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio, ferma restando l'applicazione delle misure di salvaguardia a norma dell'art. 58 della citata Legge Regionale.