REGIONE PIEMONTE

TORINO METROPOLI

COMUNE DI VOLPIANO

NUOVO P.R.G.C.

Progetto approvato con D.G.R. n. 17-29336 del 14/02/2000

VARIANTE PARZIALE N° 27

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.c.c. n. del

NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato

Contenente le modifiche ed integrazioni introdotte ex officio dalla Regione Piemonte alla Variante Strutturale n. 6 (d.c.r. N° 9-3874 del 25.09.06)

PROGETTISTI DEL PRG
arch. Carlo Alberto BARBIERI
arch. Ennio MATASSI

COLLABORATORI
arch. Carolina GIAIMO
arch. Alberto PORRO

CONSULENTI
dr. geol. Paola MAGOSSO
dr. geol. Antonio ACCOTTO
dr. agr. Dario GRUA

PROGETTISTA VARIANTE N. 27
arch. Enrico BONIFETTO

CONSULENTI DELLA VARIANTE 27
dr. geol. Antonio ACCOTTO
geom. Gabriele FERRARIS

SINDACO
Ing. Giovanni PANICHELLI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PRGC
arch. Gabriella CASTAGNONE

SEGRETARIO GENERALE
dr. Susanna BARBATO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO V.A.S.
arch. Monica VERONESE

APRILE 2023

In rosso corsivo sottolineato le modifiche introdotte con il progetto preliminare della Variante n. 27

In azzurro corsivo sottolineato le modifiche introdotte nel progetto definitivo della Variante 27 a seguito dell'accoglimento di osservazioni di Enti o cittadini

Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Norme generali
Art. 1 – Applicazioni del P.R.G. 4
Art. 2 – Sistemazione urbanistica 4
Art. 3 – Attività in corso ed autorizzazione temporanee 4
Art. 4 – Elaborati costituenti il Progetto del nuovo P.R.G. 4

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL NUOVO P.R.G.C.

Capo I – Sviluppo operativo del nuovo P.R.G.
Art. 5 – Ambiti di intervento urbanistico 11
Art. 6 – Coordinamento progettuale urbanistico 11

Capo II – Strumenti urbanistici ed amministrativi
Art. 7 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C. 12
Art. 8 – Intervento edilizio diretto 14
Art. 9 – Titoli abilitativi e procedure 16
Art. 10 – Condizioni per il rilascio di concessioni 17

Capo III – Parametri urbanistici ed edilizi
Art. 11 – Parametri urbanistici 19
Art. 12 – Parametri edilizi 19
Art. 13 – Osservanza dei valori parametri ed applicazioni degli indici 24
Art. 14 – Capacità insediativa 25
Art. 15 – Tipi di intervento 25

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Capo I – Definizioni
Art. 16 – Unità di paesaggio e zone normativa 28

Capo II – Habitat umano – apparato abitativo
Art. 17 – Classificazione delle destinazioni d'uso residenziali 29
Art. 18 – Zona normativa – Centro Storico (RCS) – Definizioni, finalità, modalità e criteri guida di intervento 29
Art. 19 – Zona normativa - Aree di contorno del Centro Storico (Rs) 59
Art. 20 – Zona normativa – Espansioni storiche di (originario) impianto Rurale (RRU) 67
Art. 21 - Zona normativa – Espansioni recenti consolidate (R) 81
Art. 22 – Zona normativa – Insediamenti marginali e isolati (RM) 86
Art. 23 – Zona normativa – Insediamenti residenziali nell'area ambientale Vauda 86
Art. 24 – Zona normativa – Aree di completamento (RC) 89
Art. 25 – Zona normativa – Aree di ristrutturazione urbanistica (RU) 92
Art. 26 – Zona normativa – Aree di nuovo impianto (RN) 97
Art. 27 – Norme generali per gli spazi aperti residenziali e le aree a verde privato 102

Capo III – Habitat umano – Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e private
Art. 28 – Zona normativa – aree destinate a servizi sociali, attrezzatura, spazi comuni e di arredo urbano di livello locale (SA, SV) 105
Art. 29 – Zona normativa – Servizi privati collettivi e per pubblici esercizi (Spr) 109

Capo IV – Habitat umano – Apparato sussidiario
Art. 30 – Classificazione delle destinazioni d'uso industriali, artigianali e terziarie 114
Art. 31 – Zona normativa – Impianti industriali e/o artigianali esistenti e confermati (IE) 115
Art. 32 – Zona normativa – Aree produttive industriali e/o artigianali di Riordino da attrezzare e da completare (IR) 116
Art. 33 – Zona normativa – Aree produttive industriali ed artigianali di Nuovo impianto (IN) 130
Art. 33 bis – Zona normativa – Impianti terziari esistenti e confermati (TE) 134

Art. 33 ter – Zona normativa – Impianti terziari in progetto 135
Art. 33 quater – Criteri di localizzazione delle attività commerciali 139
Art. 34 – Zona normativa – Impianti per il deposito e la distribuzione commerciale di prodotti Petroliferi e GPL (TD) 141
Art. 35 – Zona normativa – Spazi ed attrezzature a servizio degli impianti Produttivi industriali ed artigianali (SIa, Siv) 145
Art. 36 – Zona normativa – Attrezzature ed impianti di interesse generale (AG) 146
Art. 37 – Aree destinate alla viabilità ed alla accessibilità 152

Capo V – Habitat umano – Apparato protettivo
Art. 38 – Definizioni 164
Art. 39 – Zona normativa – Complessi storico ambientali (CA) 164
Art. 40 – Zona normativa – Parchi attrezzati (PA) 166
Art. 41 – Zona normativa – Laghi attrezzati (LA) 167
Art. 42 – Aree protette per la ricarica della falda e la captazione idropotabile 170

Capo VI – Habitat umano – Apparato produttivo agricolo
Art. 43 – Aree destinate ad uso agricolo - Norme generali 171
Art. 44 –Calcolo del volume delle costruzioni abitative nella zona rurale 173
Art. 45 – Parametri per edificazione delle pertinenze tecniche degli Insediamenti rurali 174
Art. 46 – Zona normativa - Aree agricole indifferenziate (EA) 176
Art. 47 – Zona normativa – Aree umide (EU) 176
Art. 48 – Zona normativa – Aree umide boscate (Eub) 176
Art. 49 – Zona normativa – Nuclei rurali (ENR) 176
Art. 50 – Zona normativa – Aree per acquacoltura (Eaq) 179
Art. 51 – Zona normativa – Orti urbani (E.O) 179
Art. 52 – Zona normativa – Aree di protezione degli insediamenti (EP) 180
Capo VII – Habitat umano – Apparato escretore
Art. 53 – Aree inidonee all'edificazione o penalizzate a fini urbanistici 181

Capo VIII – Habitat umano – Apparato scheletrico
Art. 54 – Coltivazione di cave 187
Art. 54bis – Depositi di ghiaia 187

Capo IX – Habitat umano – Apparato connettivo
Art. 55 – Zona normativa – Aree boscate (EV, EF) 188
Art. 56 – Zona normativa - Vegetazione riparia (ER) 188
Art. 57 – Zona a fasce di rispetto, aree per la protezione del territorio 189
Art. 58 – Vincoli ai sensi della L. 1089/1939 193
Art. 59 – Vincoli ai sensi della L. 1497/1939 193
Art. 60 – Case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona 193
Art. 61 – Bassi fabbricati e autorimesse 194
Art. 62 – Aree di parcheggio privato 195
Art. 63 – Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale 196
~~Art. 63 bis – Criteri di localizzazione delle attività commerciale~~ ~~196~~
Art. 63 ter– *Elenco delle aree o attività soggette a provvedimenti di bonifica* 197

TITOLO IV – NORME TRANSITORIE E FINALI
Art. 64 – Norme in contrasto con il nuovo P.R.G.C. 198
Art. 65 – Disposizioni sull'attuazione degli interventi 198
Art. 66 – Norme specifiche per particolari aree 198
Art. 67 – Deroghe 199

TITOLO V - GESTIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE[1]
Art. 68 –Gestione del rischio industriale relativo alle attività produttive 200

[1] ***(introdotto con Variante Strutturale n. 22 DCC n. del)***

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. come modificato ed integrato dalla presente Variante generale predisposta ai sensi dell'art. 17, 3° comma della L.R. 56/77 (d'ora in avanti per brevità definita nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, abbreviato in N.PRG) norma e prescrive interventi relativi al territorio comunale, secondo gli obiettivi ed i criteri specificati nella Relazione illustrativa e le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.8.1942 n. 1150, 28.1.1977 n. 10, della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di conservare, recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e di ricomporre entro un telaio infrastrutturale scalarmente interconnesso le espansioni recenti sfrangiate, isolate o marginali sì da prefigurare l'immagine ed i limiti della città conclusa.
Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della Legge Regionale predetta, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del N. PRG.
Per attività di trasformazione urbanistica e edilizia deve a tal fine intendersi, nei limiti dispositivi delle leggi vigenti, l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni di uso di aree e 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.C., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge Regionale n. 56/1977 e sue successive integrazioni.

Art. 2 – SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di concessione per opere di trasformazione urbanistica e edilizia deve, in ogni, caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione in ottemperanza alle norme e prescrizioni del N.P.R.G.
Il rilascio della concessione relativa a nuovo impianto è subordinato all'impegno, formalizzato ai sensi di legge da parte degli aventi titolo, alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del N.PRG sul fondo interessato.
Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del N.PRG quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela dell'incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.
La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente formalizzato ai sensi di legge alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 3 – ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia subordinata al rilascio della concessione, ai sensi della legge 28.1.1977 n. 10 e dei disposti del successivo titolo II, fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.
Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.
Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme alle clausole e/o al termine per la rimozione delle opere e dei manufatti.

Art. 4 – ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEL NUOVO PRG.

Il N.PRG è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi, basati sui tipi di proprietà dei servizi cartografici della Regione Piemonte (1: 10.000) e della Provincia di Torino (1: 5.000) nonché elaborazioni alla scala 1:2000 e 1:1000 del Comune di Volpiano dal Catasto numerico e dalla cartografia numerica della Provincia di Torino.
Fanno parte integrante del progetto definitivo del N.P.R.G. i seguenti elaborati:

A. Allegati tecnici

AT1 – Stato di fatto del territorio comunale, degli insediamenti e del sistema infrastrutturale. (Parti 1, 2 e 3) 1: 5.000

AT2 – Analisi del tessuto edificato di impianto storico e documentario scale varie

AT3 – Relazione geologico-tecnica a supporto del progetto del N.P.R.G. e successive integrazioni con allegate:

-carta geomorfologica 1: 10.000

-carta di sintesi 1: 10.000

-carta delle aree inondabili 1: 10.000

- Relazione geologico-tecnica a supporto del progetto del N.P.R.G. riferita alle osservazioni della Regione Piemonte

AT4 – Analisi del Paesaggio scale varie

AT5 – Analisi agronomica

Studio sulla valutazione delle aree di danno relative alle aziende a rischio con allegati tecnici n° 4, 5, 6, 7, 8, 9

B. Relazione illustrativa e suoi allegati ed appendice

[*B1 – Controdeduzioni alle osservazioni contenute nella Relazione d'esame della Regione Piemonte*][*1]

B2 – Controdeduzioni alle osservazioni presentate a norma dell'art. 15 comma 17 L.R. 56/77 ed allegati tecnici.

C. Cartografia

C1 – Tavole contenenti modifiche apportate in base alle osservazioni della Regione Piemonte.

Tav. 1 Inquadramento territoriale	1: 25.000
Tav. 2.1./2.2. – Viabilità e vincoli	1: 5.000
Tav. 3.1./3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale	1: 5.000
Tav. 4.1 Centro Storico ed Aree di contorno	1: 1.000
Tav. 4.2 dx/sx Assetto urbanistico del Centro abitato	1: 2.000
Tav. 4.3 Nuclei rurali	1: 2.000

D. Norme di Attuazione (Testo Coordinato) e Tabelle di Sintesi modificate in base alle osservazioni della Regione Piemonte.

Gli elaborati di cui alle lettere A e B hanno contenuto illustrativo fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti Norme.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati fatte salve diverse disposizioni delle presenti Norme.

Facendo richiamo a quanto specificato ai commi successivi, il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 4 che contengono anche le modifiche introdotte con le Varianti parziali n° 1, 2, 3. Essi sono:

- *Relazione illustrativa.*
- *Norme di Attuazione (testo coordinato)*
- *Tabelle riepilogative (testo coordinato)*

Tav. 3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale	*1: 5.000*
Tav. 4.1 – Centro Storico ed Aree di contorno	*1: 1.000*
Tav. 4.2 lato destro Assetto urbanistico del Centro abitato	*1: 2.000*
Tav. 4.2 lato sinistro Assetto urbanistico del Centro abitato	*1: 2.000*
Tav. 4.3 Nuclei rurali	*1: 2.000*

Fascicolo delle controdeduzioni con allegata tavola di individuazione topografica

Laddove specificamente indicato nelle presenti norme, le illustrazioni degli interventi previsti dalla Variante 4 contenute nella Relazione assumono contenuto normativo.

Facendo richiamo a quanto specificato ai commi successivi, il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 5 che contengono anche le modifiche introdotte con le Varianti parziali n° 1, 2, 3, 4. Essi sono:

1. *Relazione illustrativa*
2. *Norme di Attuazione, testo coordinato*
3. *Tabelle di sintesi, testo coordinato*
4. *Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno in scala 1.1.000*
5. *Tav. 4.2dx e Tav. 4.2 sx – Assetto urbanistico del Centro Abitato in scala 1: 2.000*
6. *Tav. 4.3 – Nuclei rurali*
7. *Tav. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale in scala 1: 5.000 – Estratti C1, C2, C4.*

[*]1 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

8. *Localizzazione delle osservazioni e delle modifiche apportate al PRG – in scala 10.000*
9. *Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare.*

Facendo richiamo a quanto specificato ai commi successivi, il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 7:

1. *Relazione illustrativa*
contenente le verifiche di compatibilità idrogeologica e con allegata Relazione tecnica di compatibilità acustica.
2. *Norme di Attuazione, testo coordinato*
3. *Tabelle di sintesi, testo coordinato*
4. *Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno* *in scala 1:1.000*
5. *Tav. 4.2dx e Tav. 4.2 sx – Assetto urbanistico del Centro Abitato* *n scala 1:2.000*
6. *Tav. 4.3 – Nuclei rurali* *in scala 1:2.000*
7. *Tav. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale* *in scala 1:5.000*
8. *Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare.*
9. *Localizzazione delle osservazioni* *in scala 1:10.000*

Facendo richiamo a quanto specificato ai commi successivi, il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati del progetto ~~preliminare~~ della Variante parziale n° 8. Essi sono:

1. *Relazione illustrativa*
2. *Norme di Attuazione (testo coordinato)*
3. *Tabelle di Sintesi (testo coordinato)*
4. *Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno* *in scala 1:1.000*
5. *Tav. 4.2dx e Tav. 4.2 sx – Assetto urbanistico del Centro Abitato* *in scala 1:2.000*
6. *Tavv. 3.1 e 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale* *in scala 1:5.000*
7. *Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare.*
8. *Localizzazione delle osservazioni* *Fuori scala*

"Il PRG si intende inoltre modificato ed integrato dalla Variante Strutturale n. 6 approvata dalla Regione con DGR n. 9-3874 del 25.09.06 costituita dai seguenti elaborati:

DCC n. 85 del 12.11.2004 con allegato:
Localizzazione delle Osservazioni presentate al progetto preliminare
Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare

- *Relazione Illustrativa*
- *Norme di Attuazione*
- *Tav. 4.2 lato destro – Assetto Urbanistico del Centro abitato* *1:2.000*
- *Tav. 4.2 lato sinistro – Assetto Urbanistico del Centro abitato* *1:2.000*
- *Tav. 2.1 viabilità e vincoli* *1:5.000*
- *Tav. 2.2 viabilità e vincoli* *1:5.000*
- *Relazione geologico – tecnica*
- *Tav. 1g Carta geologica* *1:10.000*
- *Tav. 2g Carta geomorfologica e dei dissesti* *1:10.000*
- *Tav. 3g Carta geoidrologica* *1:10.000*
- *Tav. 4g Carta dell'acclivita'* *1:10.000*
- *Tav. 5g Carta delle opere di difesa idraulica censite (SICOD)* *1:10.000*
- *Tav. 6g Carta dell'evento alluvionale del Novembre 1994* *1:10.000*
- *Tav. 7g Carta dei dati geognostici* *1:10.000*
- *Tav. 8g Carta di sintesi* *1:10.000*
- *Tav. 9g Raffronto tra il P.R.G.C. vigente e la Carta di sintesi redatta in base alla Circolare P.G.R. 7/LAP per il territorio comunale* *1:10.000*
- *Tav. 10g Raffronto tra il P.R.G.C. vigente e la Carta di sintesi redatta in base alla Circolare P.G.R. 7/LAP per il centro abitato* *1:5.000*

- *DCC n. 4 del 20.01.2006 con allegato:*
- *Controdeduzioni alla Relazione di esame*
- *Modifiche ed integrazioni di Norme di Attuazione e Relazione*
- *Illustrativa apportate a seguito dei rilievi della Regione Piemonte*
- *Norme di Attuazione – Testo coordinato*
- *Tav. 4.2 lato destro – Assetto Urbanistico del Centro abitato* *1:2.000*

- *Tav. 4.2 lato sinistro – Assetto Urbanistico del Centro abitato* *1:2.000*
- *Tav. 2.1 viabilità e vincoli* *1:5.000*
- *Tav. 2.2 viabilità e vincoli* *1:5.000*
- *Relazione geologico – tecnica*
- *Tav. 1g Carta geologica* *1:10.000*
- *Tav. 2g Carta geomorfologica e dei dissesti* *1:10.000*
- *Tav. 3g Carta geoidrologica* *1:10.000*
- *Tav. 4g Carta dell'acclivita'* *1:10.000*
- *Tav. 5g Carta delle opere di difesa idraulica censite (SICOD)* *1:10.000*
- *Tav. 6g Carta dell'evento alluvionale del Novembre 1994* *1:10.000*
- *Tav. 7g Carta dei dati geognostici* *1:10.000*
- *Tav. 8g Carta di sintesi* *1:10.000*
- *Tav. 9g Raffronto tra il P.R.G.C. vigente e la Carta di sintesi redatta*
- *in base alla Circolare P.G.R. 7/LAP per il territorio comunale* *1:10.000*
- *Tav. 10g Raffronto tra il P.R.G.C. vigente e la Carta di sintesi redatta*
- *in base alla Circolare P.G.R. 7/LAP per il centro abitato* *1:5.000*

Il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 10. Essi sono:
Relazione illustrativa
Norme di Attuazione (testo coordinato)
Tabelle di Sintesi (testo coordinato)
4. Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno *in scala 1:1.000*
5. Tav. 4.2 dx e Tav. 4.2 sx – Assetto urbanistico del Centro Abitato *in scala 1:2.000*
6. Tavv. 3.1 e 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale *in scala 1:5.000*
7. Tavv. 2.1 e 2.2 – Viabilita' e vincoli *in scala 1:5.000*
Controdeduzioni alle Osservazioni al progetto preliminare.
9. Localizzazione delle osservazioni *Fuori scala*

Il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 11. Essi sono:
- *Relazione illustrativa*
- *Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno* *scala 1:1.000*
- *Tav. 4.2 dx e 4.2 sx – Assetto urbanistico del centro abitato* *scala 1:2.000*
- *Tav. 4.3 – Nuclei rurali* *scala 1:2.000*
- *Tavv. 3.1 e 3.2 – Assetto urbanistico del Territorio comunale* *scala 1:5.000*
- *Controdeduzioni alle osservazioni*
- *Localizzazione delle osservazioni* *Fuori scala*

Il PRG si intende modificato e integrato dai seguenti elaborati della Variante parziale n° 14. Essi sono:
- *Relazione illustrativa*
- *Tav. 4.1 – Centro storico e aree di contorno* *scala 1:1.000*
- *Tav. 4.3 – Nuclei rurali* *scala 1:2.000*
- *Tav. 4.2 dx e 4.2 sx – Assetto urbanistico del centro abitato* *scala 1:2.000*
- *Tavv. 3.1 e 3.2 – Assetto urbanistico del Territorio comunale* *scala 1:5.000*
- *Norme di attuazione – testo coordinato*
- *Tabelle di sintesi – testo coordinato*
- *Controdeduzioni alle osservazioni*
- *Localizzazione delle osservazioni* *Fuori scala*

Il PRG si intende modificato e integrato dagli elaborati del progetto della Variante 16. Essi sono:

Relazione illustrativa con allegati cartografici
- *Tavola 4.1– Centro storico e aree di contorno* *scala 1: 1.000*
- *Tavv. 4.2 dx e 4.2 sx– Assetto urbanistico del centro abitato* *scala 1: 2.000*
- *Tavv. 3.1 – Assetto urbanistico del territorio comunale* *scala 1: 5.000*
- *Tavv. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale* *scala 1: 5.000*
- *Tav. 4.3 – Nuclei rurali* *scala 1: 2.000*
- *Norme di Attuazione - testo coordinato*
- *Tabelle di sintesi - testo coordinato*
- *Controdeduzioni delle osservazioni con allegati cartografici*
- *Tavola localizzazione interventi e localizzazione osservazioni* *scala varie*

Il PRG si intende modificato e integrato dagli elaborati del progetto della Variante 17. Essi sono:

- *Controdeduzioni delle osservazioni, con allegati cartografici;*
- *Tavola: localizzazione delle osservazioni;*
- *Relazione illustrativa, con allegati cartografici*
- *Tavola: localizzazione degli interventi*
- *Tavola 4.1– Centro storico e aree di contorno; scala 1: 1.000*
- *Tavv. 4.2 dx e 4.2 sx– Assetto urbanistico del centro abitato; scala 1: 2.000*
- *Tavv. 3.1 – Assetto urbanistico del territorio comunale; scala 1: 5.000*
- *Tavv. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale; scala 1: 5.000*
- *Tav. 4.3 – Nuclei rurali; scala 1: 2.000*
- *Norme di Attuazione - testo coordinato;*
- *Tabelle di sintesi - testo coordinato;*
- *Relazione tecnica ambientale – verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, della Società SAT S.R.L.*
- *Verifica di compatibilità alla classificazione acustica del territorio – relazione tecnica preliminare in ottemperanza L. 447/95 – D.P.C.M. 14/11/1997 – L.R. 52/2000, dello studio H.A.R.P.*

Il PRG si intende modificato ed integrato dagli elaborati del progetto definitivo della Variante parziale n. 18. Essi sono:

- *Controdeduzioni delle osservazioni, con allegati cartografici;*
- *Tavola: localizzazione degli interventi/osservazioni;*
- *Relazione illustrativa, con allegati cartografici;*
- *Tavola 4.1– Centro storico e aree di contorno; scala 1: 1.000*
- *Tavv. 4.2 dx e 4.2 sx– Assetto urbanistico del centro abitato; scala 1: 2.000*
- *Tavv. 3.1 – Assetto urbanistico del territorio comunale; scala 1: 5.000*
- *Tavv. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale; scala 1: 5.000*
- *Tav. 4.3 – Nuclei rurali; scala 1: 2.000*
- *Norme di Attuazione - testo coordinato;*
- *Tabelle di sintesi - testo coordinato.*

Il PRG si intende modificato ed integrato dagli elaborati del progetto definitivo della Variante parziale n. 19. Essi sono:

- *Relazione illustrativa – modifiche cartografiche – normative – tabellari;*
- *Controdeduzioni alle osservazioni;*
- *Tavola 1/2 : Localizzazioni delle osservazioni;*
- *Tavola 2/2 : Localizzazioni delle osservazioni;*
- *Tav. 4.1– Centro storico ed aree di contorno;*
- *Tavv. 4.2 dx e 4.2 sx– Assetto urbanistico del centro abitato;*
- *Tav. 3.1 – Assetto urbanistico del territorio comunale;*
- *Tav. 3.2 – Assetto urbanistico del territorio comunale;*
- *Tav. 4.3 – Nuclei rurali;*
- *Norme di Attuazione - testo coordinato;*
- *Tabelle di sintesi - testo coordinato;*
- *Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS;*
- *Relazione geologico - tecnica;*

Il PRG si intende modificato ed integrato dagli elaborati del progetto della Variante parziale n. 21. Essi sono:

Relazione Illustrativa con Schede delle Modifiche cartografiche e normative;
Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni
Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
Tabelle di sintesi (testo coordinato)
Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

- *Tav. 2.1./2.2. – Viabilità e vincoli 1: 5.000*
- *Tav. 3.1./3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale 1: 5.000*
- *Tav. 4.1 - Centro Storico ed Aree di contorno 1: 1.000*
- *Tav. 4.2 dx/sx- Assetto urbanistico del Centro abitato 1: 2.000*
- *Tav. 4.3 - Nuclei rurali 1: 2.000 "*

Il PRG si intende modificato e integrato dagli elaborati del progetto della Variante Strutturale 22. Essi sono:

A. ELABORATI URBANISTICI:
Relazione Illustrativa con Schede delle Modifiche cartografiche e normative;
Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni
Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
Tabelle di sintesi (testo coordinato)

Tavole di piano:
Tav 2.1 (Nord) Viabilità e vincoli in scala 1:5.000
Tav 2.2 (Sud) Viabilità e vincoli in scala 1:5.000
Tav 3.1 (Nord) Assetto Urbanistico del Territorio comunale in scala 1:5.000
Tav 3.2 (Sud) Assetto Urbanistico del Territorio comunale in scala 1:5.000
Tav 4.2 (lato sinistro) Assetto Urbanistico del Centro Abitato in scala 1:2.000
Tav 4.2 (lato destro) Assetto Urbanistico del Centro Abitato in scala 1:2.000

B. ELABORATO TECNICO R.I.R.:
Elaborato tecnico R.I.R., relazione ambientale contenente i seguenti allegati:
Allegato 1: Elenco Attività Commerciali e Produttive
Allegato 2: Individuazione e caratterizzazione degli elementi ambientali vulnerabili
Allegato 3: Individuazione degli elementi territoriali puntuali secondo i criteri del DM 9 maggio 2001
Allegato 4: Schede vulnerabilità territoriale
Allegato 5: Schede vulnerabilità ambientale
Allegato 6: Questionario acquisizione dati aziende
Allegato 7: Misure di prevenzione adottate dagli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (linee guida del PTCP "Variante di adeguamento al D.M: 9 maggio 2001" – Tab.4)

Tavola 1: Aree di esclusione ed osservazione
Tavola 2: Elementi ambientali vulnerabili
Tavola 3: Elementi territoriali vulnerabili
Tavola 4: Vulnerabilità territoriali
Tavola 5: Compatibilità territoriale

Il PRG si intende modificato e integrato dagli elaborati del progetto della Variante parziale n. 24. Essi sono:

Relazione Illustrativa con Schede delle Modifiche cartografiche e normative;
Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni
Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
Tabelle di sintesi (testo coordinato)
Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS
- *Tav. 2.1./2.2. – Viabilità e vincoli 1: 5.000*
- *Tav. 3.1./3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale 1: 5.000*
- *Tav. 4.1 - Centro Storico ed Aree di contorno 1: 1.000*
- *Tav. 4.2 dx/sx- Assetto urbanistico del Centro abitato 1: 2.000*
- *Tav. 4.3 - Nuclei rurali 1: 2.000 "*

Relazione geologico - tecnica;
Verifica di compatibilità alla classificazione acustica;

Il PRG si intende modificato e integrato dagli elaborati del progetto della Variante parziale n. 25. Essi sono:

Relazione Illustrativa con Schede delle Modifiche cartografiche e normative;
Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni
Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
Tabelle di sintesi (testo coordinato)
Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS
- *Tav. 3.1./3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale 1: 5.000*
- *Tav. 4.1 - Centro Storico ed Aree di contorno 1: 1.000*
- *Tav. 4.2 dx/sx- Assetto urbanistico del Centro abitato 1: 2.000*

Relazione geologico - tecnica;
Verifica di compatibilità alla classificazione acustica;

Il PRG si intende modificato ed integrato dagli elaborati del progetto della Variante parziale n. 26. Essi sono:

Relazione Illustrativa con Schede delle Modifiche cartografiche e normative;
Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni
Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
Tabelle di sintesi (testo coordinato)
Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

- ***Tav. 3.1. – Assetto urbanistico del territorio comunale 1: 5.000***
- ***Tav. 3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale 1: 5.000***
- ***Tav. 4.1 - Centro Storico ed Aree di contorno 1: 1.000***
- ***Tav. 4.2 dx/sx- Assetto urbanistico del Centro abitato 1: 2.000***
- ***Tav. 4.3 - Nuclei rurali 1: 2.000 "***

Relazione geologico - tecnica;
Verifica di compatibilità alla classificazione acustica;

Relazione Illustrativa con Schede delle Modifiche cartografiche e normative;
Fascicolo delle Osservazioni e Controdeduzioni

Il PRG si intende modificato ed integrato dagli elaborati del progetto della Variante parziale n. 27. Essi sono:
Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
Tabelle di sintesi (testo coordinato)
Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS

- ***Tav. 2.1./2.2. – Viabilità e vincoli 1: 5.000***
- ***Tav. 3.1./3.2. – Assetto urbanistico del territorio comunale 1: 5.000***
- ***Tav. 4.1 - Centro Storico ed Aree di contorno 1: 1.000***
- ***Tav. 4.2 dx/sx- Assetto urbanistico del Centro abitato 1: 2.000***

Relazione geologico - tecnica;
Verifica di compatibilità alla classificazione acustica;

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL NUOVO P.R.G.

CAPO I – SVILUPPO OPERATIVO DEL NUOVO P.R.G..

Art. 5 – AMBITI DI INTERVENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore Generale, al fine di:
- assicurare una equilibrata ed efficace organizzazione funzionale, ambientale e formale degli spazi pubblici, dei suoli e dei tessuti privati edificabili e trasformabili;
- favorire la fattibilità degli interventi edificatori e la contestuale realizzazione delle infrastrutture, del verde e degli altri spazi pubblici;
- perequare i vantaggi e gli svantaggi economici fra i proprietari degli immobili e gli operatori degli interventi;

delimita, nei casi di significativi interventi di nuovo impianto o ristrutturazione urbanistica, parti del territorio comunale anche non contigue denominate "Ambiti di intervento urbanistico" nei quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. di iniziativa privata e se necessario pubblica, ai sensi del successivo articolo 7.
Il P.R.G. stabilisce l'indice di edificabilità territoriale massimo da applicarsi alla intera superficie territoriale dell'Ambito, incluse le aree, gli immobili e le infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, previste dal P.R.G. stesso. Tale indice, di norma, coincide con quello delle parti dell'Ambito oggetto dei SUE; qualora siano previsti dal Piano indici differenti (superiori od inferiori) per parti specifiche dell'Ambito, l'edificazione complessiva degli immobili nell'ambito non potrà superare l'indice massimo dell'Ambito stesso.
Per ogni Ambito di intervento urbanistico, l'attività edificatoria è articolata ed attuata per Unità minime di intervento. La delimitazione di ciascuna Unità minima ed il loro numero è indicato dal P.R.G.; la Civica Amministrazione, con apposito atto deliberativo, per comprovate opportunità operative, può individuare diversamente tale delimitazione fermo restando l'equivalente raggiungimento delle finalità del P.R.G. e dell'organizzazione urbanistica-ambientale ed edilizia dell'Ambito urbanistico di intervento.
L'impianto degli spazi pubblici cartograficamente individuato dal P.R.G., costituisce condizione inderogabile alla trasformazione urbanistica e per la valutazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al successivo art. 7; *[~~sono fatte salve marginali variazioni~~ fatto salvo quanto definito ai successivi articoli, sono ammesse per i "fuochi di servizi" elencati all'art. 28 delle presenti norme solo marginali variazioni]*[2] dovute alla correzione di errori materiali dello stato di fatto verificato in sede esecutiva.

Viene definita "utilizzazione edificatoria" il prodotto fra l'indice di edificabilità territoriale d'Ambito e la superficie dell'Ambito stesso così come delimitato dal P.R.G.
La concentrazione della utilizzazione edificatoria nelle parti di territorio destinate alla edificazione dai SUE, dovrà risultare da specifico atto di asservimento in cui sia sancito che tale area non sarà più disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria nell'ambito della vigenza del P.R.G., fatta salva quella necessaria alla realizzazione dei servizi ed urbanizzazioni di cui all'art. 51 della L.U.R. 56/77.
Le utilizzazioni edificatorie definite nei SUE relative alle aree ed immobili privati ed agli spazi pubblici, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli, con l'atto di asservimento sopra richiesto.
All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo, può essere utilizzato lo strumento del Comparto di Intervento ai sensi dell'art. 46 della LUR 56/77.

Art. 6 – COORDINAMENTO PROGETTUALE URBANISTICO

Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato fra parti di territorio attigue o comprendenti opere di urbanizzazione comuni o complesse l'Amministrazione Comunale può richiedere l'obbligo di coordinamento progettuale fra alcuni strumenti urbanistici esecutivi ed unità minime di intervento.
Il coordinamento progettuale, che dovrà avvenire attraverso una proposta progettuale non avente valore di SUE, potrà essere formato dalla Pubblica Amministrazione oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 51% degli immobili oggetto del coordinamento. In quest'ultimo caso qualora la Pubblica Amministrazione facesse proprio il documento di coordinamento, esso diventerà cogente nei confronti della successiva elaborazione dei SUE in esso compresi e delle relative convenzioni.
Ciascun SUE deve garantire, in maniera autonoma, i rapporti tra spazi pubblici e spazi privati nella misura prevista dal P.R.G.C e rispettare le quantità di edificazione ad esso attribuite.
I tempi per la elaborazione e l'approvazione dei singoli SUE, dopo l'assunzione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono anche essere diversi e separati.
Il coordinamento progettuale può essere richiesto dal Comune anche sulle aree di completamento specificate dal N.P.R.G. nelle tabelle di sintesi. In tal caso il documento di coordinamento fatto proprio dalla A.C. diventa cogente nei confronti delle singole concessioni edilizie, fatto salvo quanto stabilito al precedente comma.

[2] *(modificato con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*

CAPO II – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 7 – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione;
b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Ove ricorrano i termini di legge l'operatività del nuovo P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma Pluriennale di attuazione di cui agli artt. 34 e 35 della l.r. 56/77 e s.m.i..
Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE), di cui all'art. 32 della L.R. n. 56/77, sono:
- I piani particolareggiati (P.P e P.I.P) di cui agli articoli 38, 39, 40 e 42 della citata L.R.
- I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P) di cui alle Leggi 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni e art. 41 della L.R. 56/77
- I piani di recupero (P.d.R) di cui gli artt. 41 bis e 43 della L.R. 56/77.
- I piani esecutivi convenzionati (P.E.C) di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata.
- I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P) di cui all'art. 47 della L.R. citata.
- I programmi organici di cui all'art. 16 della legge 179/1992.

In sede di attuazione del nuovo P.R.G. e dei relativi SUE il Comune può provvedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti di intervento a norma con i contenuti, le definizioni e le procedure dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono di norma definite e delimitate dal nuovo P.R.G.. Tuttavia il Comune, ai sensi dell'art. 17, 8° c della l.r. 56/77 e s.m.i., può (con specifiche deliberazioni consigliari soggette al solo controllo di legittimità) delimitare ulteriori porzioni di territorio ed assoggettare alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata nonché modificare (ove consentito dalla legge) il tipo di SUE ove specificamente imposto dal nuovo P.R.G.: ciò in relazione a quanto ulteriormente precisato dalle presenti norme rispetto alle varie classi di destinazione d'uso dei suoli. Con riferimento al precedente art. 5 delle presenti norme e con gli stessi presupposti e procedure del citato art. 17 della l.r. 56/77 è ammessa la limitata modificazione degli Ambiti di intervento individuati dal nuovo P.R.G. sulla scorta dei seguenti criteri e prescrizioni:

1) possibilità di articolazione in sub ambiti (unità minime di intervento) sottoposti a strumenti di pianificazione distinti, purché:
   - si dia luogo ad insediamenti unitari ed autonomi in rapporto alle opere di urbanizzazione primaria ed all'allacciamento delle stesse alle reti tecnologiche urbane;
   - la trasformazione di ciascuna subarea non risulti pregiudizievole a quelle successivamente eseguite sia in rapporto all'accessibilità, che dovrà sempre avvenire tramite il telaio infrastrutturale cartografato dal nuovo P.R.G., sia in relazione ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme costruttive del Regolamento Edilizio e del Codice Civile ove applicabili;
   - ciascun insediamento sia presupposto alla realizzazione per lotti funzionali del telaio di opere di urbanizzazione primaria e secondaria cartografate dal nuovo P.R.G. dando priorità ai corridoi attrezzati che ne garantiscono l'accessibilità diretta ed agli spazi per attrezzature.

2) riduzione della estensione delle aree perimetrate come unità minime di intervento dal P.R.G. negli ambiti urbanistici di cui al precedente art. 5 in misura non superiore al 20 % al fine di tener conto dello stato di fatto e di compromissione fondiaria in atto. In tal caso le aree di risulta saranno edificabili con intervento diretto (se non sottoposte da P.R.G. e dalle presenti Norme ad ulteriori vincoli o prescrizioni) applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di edificazione territoriale stabiliti per il SUE ed aventi pertanto, in quel caso, valore di parametro fondiario, ferma restando l'applicazione di quanto previsto per servizi e strade al successivo art. 24.

I criteri di flessibilità degli interventi illustrati ai precedenti punti 1 e 2 si applicano anche alle aree residenziali e produttive (industriali, artigianali e terziarie) esterne agli ambiti definiti dal N.PRG per le quali il ricorso a SUE è prescritto dalle presenti norme e/o nelle Tabelle riepilogative allegate.
Ai fini della formazione ed attuazione dei SUE si applicano, oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, le seguenti specificazioni e disposizioni:

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

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati. La cessione delle aree di urbanizzazione primaria riguarderà le aree di sedime in proprietà comprese nella viabilità e/o nei corridoi attrezzati definiti dal nuovo P.R.G. le quali concorrono alla definizione delle quantità di volume o superficie edificabile in applicazione dell'indice territoriale. La viabilità interna di lottizzazione principale è ceduta al Comune contestualmente alla stipula o al rilascio della concessione. La cessione gratuita delle aree necessarie per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria definite dall'art. 51 della L.R. n 56/77 riguarderà i sedimi e gli spazi delimitati nella cartografia del nuovo P.R.G. all'interno degli Ambiti urbanistici di intervento ed individuati con sigle S o SI dal P.R.G [*fatte salve le norme di flessibilità indicate ai successivi artt. 26 e 35*][3]*;* pertanto il PEC sarà esteso alla parte da dismettere, anche se non contigua fisicamente, determinandosi così la possibilità di un perimetro anche non unitario del PEC stesso ("arcipelago"). La cessione potrà riguardare altresì eventuali ulteriori spazi di arredo urbano qualora definiti dallo strumento esecutivo.
Ciascuna delle aree preordinate da PEC dovrà essere comunque dotata almeno di uno standard minimo funzionale per i parcheggi pubblici nella misura stabilita dall'art. 21 della L.R. n 56/77 e s.m.i.; la quota residua fino alla concorrenza del 100% della predetta dotazione complessiva degli standard di legge, dovrà essere reperita negli spazi Sa, Sv o SIa, SIv (a seconda delle destinazioni competenti) individuati dal P.R.G. nell'Ambito di intervento urbanistico.
La superficie dismessa ai sensi dei commi precedenti deve concorrere alla realizzazione dell'impianto urbanistico dello spazio pubblico e d'uso pubblico, previsto dal nuovo P.R.G. negli Ambiti di intervento urbanistico, per parti funzionalmente fruibili e prioritariamente pertinenti all'intervento oggetto dei PEC dell'Ambito. Per le superfici destinate a verde pubblico, in sede di convenzione, la manutenzione verrà posta a carico dei privati per tutta la durata stabilita al successivo art. 10.
La superficie dismessa eventualmente ricadente all'esterno del perimetro dei P.E.C., ma all'interno dell'Ambito di intervento urbanistico, concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile.
Nelle aree ove è ammessa la composizione di diverse classi di destinazione, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dal già citato art. 21 della L.R. n 56/77.
Per le aree produttive di carattere industriale e/o terziario si richiama in quanto applicabile l'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/1977 nonché quanto stabilito al successivo art. 62.
Non è comunque consentita la monetizzazione delle aree da dismettere ai sensi dei commi precedenti ed a seguito dell'attuazione del P.R.G. a mezzo di PEC, *[fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme][4].*

2. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PP)
Detti piani vengono redatti dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n. 56/77.

3. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P).
Tale piano può essere redatto dal Comune a norma dell'art. 41 della l.r. 56/77 con i contenuti e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della medesima legge con riferimento a qualunque area di nuovo impianto residenziale (zona normativa RN) in conformità con il penultimo comma del successivo art. 26 delle presenti NdA.

4. Piani di Recupero (P.d.R.)
Riguardano prioritariamente gli ambiti di intervento coordinato perimetrati dal nuovo P.R.G. negli ambiti normativi di cui ai successivi artt. 18, 19 e 20, nonché i casi ove il ricorso alla redazione del P.d.R. è espressamente previsto dalle presenti norme.
Formazione ed attuazione del Piano di Recupero sono disciplinate dall'art. 43 della L.R. n 56/77 e dall'art. 41 bis della medesima legge.
[Nel caso in cui il P.R.G. determina con prescrizioni definite cartograficamente ed in normativa tipi di destinazione d'uso e vincoli di intervento, al PdR sono demandate le precisazioni di dettaglio quali i vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, la precisazione delle destinazioni d'uso, nel rispetto delle quantità fissate dal P.R.G. ma con possibilità di modificarne il riparto, la definizione ulteriore dei tipi di intervento per gli immobili privi di valore storico-ambientale.
Il P.d.R. può modificare la classificazione dei tipi di intervento mappizzati nelle tavole di P.R.G. purché nei limiti e con le procedure dell'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77, nonché modificare la disposizione planovolumetrica degli

[3] *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*
[4] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

edifici a sagoma prescritta purché ciò avvenga nel rigoroso rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, della conservazione dei valori storici ed architettonici degli edifici, senza aumenti volumetrici rispetto a quelli ammessi e con deduzione assoluta delle superfetazioni ed aggiunte utilitarie non coeve con gli edifici principali.
Nel caso in cui invece il ricorso al Piano di Recupero riguardi la riqualificazione di immobili esistenti, in alternativa a procedure di trasformazione pure ammesse dal P.R.G., quali ad esempio: la ristrutturazione edilizia o urbanistica delle aree, senza che quest'ultimo ne prescriva i tipi e i vincoli di intervento se non relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al PdR è demandato il compito di definire le modalità e le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del recupero degli immobili interessati, nel rispetto delle destinazioni d'uso fissate dal P.R.G., facendo riferimento per la definizione degli aspetti planovolumetrici ai disposti contenuti nel successivo art. 19][5]
Ai fini della determinazione delle quantità minime di standard urbanistici prescritte dall'art. 21 della l.r. 56/77 si stabilisce che nelle aree di tipo RCS (Centro Storico) ed RS (aree di contorno) gli spazi a ciò destinati in attuazione dei P.d.R. vengano conteggiati a norma dell'art. 4, punto 2 ultimo comma del DM 1444/68 in misura doppia di quella effettiva, con riferimento alla sola destinazione residenziale.
Le dotazioni e gli spazi suddetti verranno reperiti nelle aree di intervento mediante asservimento ad uso pubblico, a norma del penultimo ed ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n' 56/77 e s.m.i., degli spazi privati liberi (cortili) e/o nelle aree a verde privato vincolato identificate nella cartografia di P.R.G**.** *[~~La eventuale parte mancante al conseguimento dello standard minimo necessario, fatta salva la formazione obbligatoria di parcheggi pubblici commisurati a 2.5 mq. per abitante insediato negli interventi residenziali ed al 50% dello standard di cui all'Art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 per le destinazioni terziarie, verrà monetizzata.~~]*[6]
[Il Comune, tenuto conto del grado di compromissione del tessuto storico (RCS) e delle aree ad esso circostanti (RS), nonché della programmazione comunale per la formazione dei parcheggi pubblici e della pedonalizzazione, può ammettere l'equipollenza della monetizzazione per tutta o parte degli standard urbanistici previsti all'art. 21 della l.r. 56/77][7]
Le modalità e l'ammontare della monetizzazione verranno stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale.
La delimitazione delle aree RCS, RS, RRU e di quelle per le quali è ammesso dalle presenti Norme il ricorso alla formazione di P.d.R. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della legge 457/78.

5. Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)
Tale Piano è redatto dal Comune a norma dell'art. 42 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

6. ***Per esigenze di pubblica utilità, ove risulti necessario per la razionale attuazione delle infrastrutture d' ambito previste dal PRGC, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere, previo assenso dei privati proprietari, la cessione anticipata delle aree a servizi cartograficamente indicate all' interno dei SUE, fatta salva comunque la conservazione dei diritti edificatori, da regolare con apposito atto***"[8]

7. ***In tutte le aree soggette ad attuazione tramite SUE, qualora le opere siano state collaudate e messe in esercizio, anche in caso di PEC scaduto, per le aree (lotti fondiari) rimaste inedificate si può applicare l'intervento diretto con permesso di costruire, con riferimento ai parametri edilizi del PEC previgente.***[9]

Art. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo.
Nelle zone in cui è prescritta l'obbligatorietà di tale strumenti, l'intervento edilizio diretto è consentito solo ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.
L'intervento edilizio diretto è soggetto a concessione o autorizzazione ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10, della L.R. 5/12/1977 n. 56 e relative integrazioni.
I vincoli del P.R.G.C. sono distinguibili in due categorie:

---

[5] *(introdotto con Variante Parziale n. 12 DCC n. 8 del 23/01/2009)*
[6] *(abrogato con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*
[7] *(introdotto con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*
[8] ***(introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f3)***
[9] ***(introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E1)***

a) limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero dei piani, la destinazione di uso, i valori estetici, la sussistenza delle opere di urbanizzazione come definite all'art. 91 quinquies lett. b) della L.R. n 56/77 o la loro programmata attuazione contestuale agli interventi;
b) condizionamenti all'edificazione, che riflettono la preesistenza, ove richiesta, di uno strumento urbanistico esecutivo e l'eventuale inclusione dell'intervento all'interno del programma pluriennale di attuazione, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente in materia. Entrambe le condizioni, salve le eccezioni stabilite dal Piano Regolatore, sono da intendersi di natura prescrittiva e vincolante, nonché la mancanza di una di esse osta al rilascio delle concessioni.
E' facoltà del Comune, nei 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, subordinare ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77, al rilascio della concessione alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplina modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

[Art. 9 – CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE [10]

~~Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che – per qualsiasi altro valido titolo – abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione o la denuncia di inizio attività (d.i.a.) a norma dei successivi articoli e della legge 662/96 e s.m.i., per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territori/o comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie nè la concessione nè l'autorizzazione né la d.i.a. per i casi elencati al 1°comma dell'art. 48 della L.R. n° 56/77.~~

~~Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (attività estrattive, discariche, reinterri) della L.R. n 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi art. 64 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale), 65 (Opere in aree attigue a strade provinciali e statali), 66 e 67 (Vincoli ai sensi della l. 1089/1939 e 1497/1939) delle presenti N.d.A. E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 7 della 1. n. 94 del 25.3.1982 e 26 della legge 28.2.1985 n. 47.~~

~~La modifica di destinazione d'uso di immobili o di unità immobiliari costituenti di essi porzioni distintamente impiegate o il riuso di edifici per attività produttive inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G., fatta salva l'applicazione dei disposti del 4' comma dell'art. 26 della L.R. n 56/77.~~

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

~~In particolare sono soggette a concessioni le seguenti opere:~~

~~a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;~~
~~b) ristrutturazione di edifici;~~
~~c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni delle unità immobiliari oltre i 700 mc.;~~
~~d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati;~~
~~e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, altri manufatti;~~
~~f) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete, con eccezione per quelle elencate al paragrafo relativo alla procedura della d.i.a.;~~
~~g) costruzione di vani nel sottosuolo;~~
~~h) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;~~
~~i) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;~~
~~j) costruzioni temporanee e campeggi;~~
~~l) ogni altra opera ed interventi non richiamati ai seguenti commi.~~

~~Sono soggette ad autorizzazione:~~

~~a) l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione.~~
~~b) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;~~
~~c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;~~
~~d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;~~
~~e) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili.~~

~~Sono soggette a denuncia di inizio attività:~~

~~a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;~~
~~b) opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe ed ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;~~
~~c) recinzioni, muri di cinta e cancellate, passi carrai;~~
~~d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;~~
~~e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee di tipo A di cui all'art. 2 del DM 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso;~~
~~f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;~~
~~g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;~~
~~h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.~~

[10] ***(Articolo sostituito con Variante Parziale n. 25- Scheda f2)***

~~La facoltà della procedura di d.i.a. (ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della l.537/93) non si applica agli immobili assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39, 394/91nonché l. 431/85 o 183/89, ovvero tutelati dal Piano Regolatore in ragione delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico archeologiche, storico artistiche, storico architettoniche e storico testimoniali. Per essi valgono le procedure concessorie e/o autorizzative definite ai precedenti paragrafi:~~
~~Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere (in conformità della legislazione vigente):~~
~~a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;~~
~~b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;~~
~~c) le opere d'assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;~~
~~d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;~~
~~e) il mutamento della destinazione d'uso di edifici di volumetria inferiore ai 700 mc.~~
~~Le opere di cui ai precedenti punti b), c) ed e) dovranno essere comunicate al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.~~

ART. 9 - TITOLI ABILITATIVI E RELATIVE PROCEDURE

1. ***Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, documentando le loro rispettive qualità, a norma degli Artt. 10 e 23 DPR 380/2001 e s.m.i., il Permesso di Costruire o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire (Art. 23 DPR 380/2001 e smi) o la SCIA (Art. 22 DPR 380/2001e smi) o la Certificazione Inizio Lavori Asseverata (CILA—Art. 6 bis), per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.***

2. ***Non sono necessarie né il Permesso di Costruire né la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per i casi elencati all'Art. 6, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.***

3. ***Si richiamano per quanto applicabili i disposti dell'Art. 54 (Titolo abilitativo per costruzioni temporanee e campeggi), della L.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intende integralmente riportato.***

4. ***La modifica di destinazione d'uso di immobili inutilizzati deve comunque essere compatibile con le norme e prescrizioni di P.R.G.C. Le procedure per i cambi di destinazione d'uso superiori od inferiori a 700 mc, con o senza interventi edilizi, sono sintetizzati nella seguente tabella:***

PROSPETTO RELATIVO AI CAMBI DI DESTINAZIONE: TITOLI ABILITATIVI E ONEROSITA'

Volume dell'unita' immobiliare interessata	SUPERIORE A 700 MC		NON SUPERIORE A 700 MC		
Distinzione in funzione del tipo edilizio da realizzare	Senza interventi edilizi	Con interventi edilizi	Senza interventi edilizi	Con interventi edilizi non eccedenti quelli di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell' art.6 del DPR 380/2001	Con altri interventi edilizi
Distinzione in funzione della categoria	TITOLO NECESSARIO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
Passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra (Art. 8 L.R. 19/99)	Permesso di costruire(SCIA in alternativa)	Permesso di costruire (SCIA in alternativa)	Permesso di costruire(SCIA in alternativa)	Permesso di costruire(SCIA in alternativa)	Permesso di costruire(SCIA in alternativa)
	ONERI: pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione in atto	**ONERI:** pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione in atto **COSTO DI COSTRUZIONE:** commisurato al tipo di intervento	**ONERI:** pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione in atto	**ONERI:** pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione in atto **COSTO DI COSTRUZIONE:** nessuno	**ONERI:** pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione in atto **COSTO DI COSTRUZIONE:** commisurato al tipo di intervento
Nell'ambito della stessa categoria urbanistica (sottocategoria)	**CILA**	**Permesso di costruire o SCIA in funzione del tipo di intervento edilizio**	**ATTIVITA' LIBERA** **Comunicazione anche telematica**	**ATTIVITA' LIBERA** **Comunicazione anche telematica**	**Comunicazione (CILA), Permesso di costruire o SCIA in funzione del tipo di intervento edilizio**
	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: non dovuto	**ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE:** commisurati al tipo di intervento	**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:** non dovuto	**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:** non dovuto	**ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE:** commisurati al tipo di intervento

5. Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a sé stante.

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

Art. 10 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

[Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 e s.m.i. la concessione (permesso di costruzione) connessa a intervento diretto non preordinato da SUE è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, e alla dismissione entro e non oltre la conclusione dei lavori accertati nelle forme di legge – delle aree necessarie al rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, ovvero all'eventuale monetizzazione sostitutiva di tali aree. Le presenti norme regolano l'equipollenza in termini monetari a tali dismissioni ed i contingenti massimi monetizzabili.][11]

L'entità, dei contributi e delle monetizzazioni, laddove previste dalle presenti norme e le modalità della loro applicazione, sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28.1.1977 n. 10.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionanti ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza in rapporto alla programmazione comunale delle opere pubbliche.

Tale garanzia è costituita:

a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera;

b) dall'impegno assunto dal privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione in quanto la corresponsione del contributo non costituisce titolo sostitutivo dell'esistenza delle opere di urbanizzazione comunali;

c) l'impegno assunto dai concessionari alla manutenzione degli spazi a verde pubblico attrezzato di pertinenza delle aree a SUE per tutto il periodo di vigenza (10 anni) del SUE medesimo.

Laddove nell'ambito dell'area di intervento si renda necessaria l'esecuzione di opere di urbanizzazione indotta come definita all'art. 51 della L.R. n 56/77 o di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale, e cioè formazione o prolungamento di collettori e/o dorsali principali delle reti di sopra e sottosuolo, fatta eccezione per la viabilità, è ammessa a giudizio insindacabile del Comune sulla scorta di quanto più avanti specificato e per opere di particolare onere (comunque eccedente il contributo per opere di urbanizzazione primaria), l'intervento sostitutivo del concessionario anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'onere per l'esecuzione delle opere di interesse generale non deve comunque essere inferiore al totale dei contributi dovuti per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno assentito dalla Amministrazione Comunale comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno, nonché alle condizioni di cui all'art. 57 della Legge Reg. n. 56/77 ed a quanto disposto dal DPR 425/94.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

a) sistema viario veicolare e/o pedonale pubblico od asservito ad uso pubblico esistente o individuato dal P.R.G. con vincolo topograficamente definito ovvero previsto da S.U.E per la rete di collegamento ed accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio. Detta viabilità dovrà avere larghezza non inferiore a mt. 8. ~~Qualora *dette* viabilità *siano* a fondo cieco *dovranno* terminare con una piazzuola del diametro di m. 12.00, *fatte salve, specifiche situazioni di compromissione fondiaria valutata dalla CIE che ne impediscono la realizzazione e/o di utilità marginale che la rendono superflua.*~~

~~Nel caso di strade esistenti cartografate nel P.R.G. con sezione inferiore a mt. 6, le nuove costruzioni dovranno distare dall'asse strada di almeno mt. 5, fatto salvo il rispetto della confrontanza minima di cui al DM 1444/68, delle disposizioni del successivo art. 57 delle presenti NdA e del Codice della Strada.~~

Qualora la viabilità pubblica o ad uso pubblico sia a fondo cieco, dovrà terminare con una piazzola del diametro di mt. 12,00, fatte salve specifiche situazioni di compromissione fondiaria o/o di utilità marginale, da valutarsi da parte del Settore Tecnico Comunale.

Per strade private, anche se indicate in colore bianco in cartografia di PRGC, la fascia di rispetto corrisponde alla distanza dal confine stradale stabilita dal Codice Civile [12]

---

[11] *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*

[12] ***(modificato con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E2)***

b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dell'insediamento. Per gli insediamenti isolati esterni al perimetro dell'abitato e non serviti da rete acquedottata è ammessa per gli usi civili l'installazione di pozzi privati in base a certificazione di potabilità rilasciata dalla ASL. Nel caso di emungimento degli acquiferi per uso industriale, l'installazione di pozzi è subordinata a relazione idrogeologica, redatta da tecnico competente ai sensi di legge, riguardante natura, quantità ed effetti di detto emungimento sul regime delle acque sotterranee interessate.

c) impianto di fognatura nera e mista. Per gli insediamenti isolati ed i nuclei frazionali è ammessa, a titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, la posa di sistemi individuali o collettivi di smaltimento o depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della l. 319/76 e successivi provvedimenti, nonché della L.R. 13/90 e delle disposizioni impartite dall'apposito Regolamento Comunale.

~~*[Nelle aree residenziali le acque meteoriche dovranno essere prioritariamente smaltite con impiego di pozzi o letti drenanti opportunamente dimensionati e realizzati all'interno del lotto di intervento. Eguale provvedimento dovrà essere adottato per le aree produttive secondarie e terziarie, fatta salva l'immissione in fognatura previa, ove necessario, la depurazione delle acque di prima pioggia ricadenti su piazzali e tetti di capannoni.]*~~[13][14]

d) impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate, gli immobili oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario pubblico o di uso pubblico, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 62, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti urbane esistenti o in progetto più di ml. 100, misurati dal confine più vicino.

Inoltre, per quanto riguarda la larghezza della viabilità pubblica prevista dal P.R.G. in sede di effettiva esecuzione delle opere, sarà possibile adeguare il dimensionamento della carreggiata anche in ampliamento in funzione degli effettivi flussi di traffico che dovranno essere smaltiti, purché all'interno delle fasce di rispetto.

e) Gestione in sito delle acque meteoriche. È obbligatorio realizzare nell'ambito dei nuovi lotti da edificare efficienti sistemi di raccolta delle acque piovane (serbatoi interrati). Tali sistemi avranno lo scopo di immagazzinare i picchi di precipitazione per consentire a impianti fognari e di trattamento delle acque di lavorare in regime il più possibile costante.

e1) Dimensionamento dei sistemi di ritenzione. La capacità dei serbatoi interrati sarà proporzionale alla superficie impermeabile totale della proprietà, ivi comprese le coperture degli edifici e le aree esterne di pertinenza, tenendo conto delle particolarità del terreno del comune di Volpiano. Tale capacità per il territorio di Volpiano è pari a 0.047 mq/mc di superficie impermeabile e va calcolata moltiplicando i mq impermeabilizzati x 0.047 mq/mc (es. 300 mq di impermeabilizzazione complessiva richiedono un volume di invaso pari a 14.1 mc). Dal totale delle superfici impermeabili andranno sottratte le superfici per cui è previsto un diverso sistema di smaltimento, ovvero immissione negli strati superficiali del sottosuolo (pozzi o trincee disperdenti) o nel reticolo idrografico superficiale, fatta salva la verifica della possibilità di smaltimento delle portate del medesimo.

e2) Caratteristiche tecniche e funzionali dei sistemi di ritenzione. Il serbatoio interrato dovrà avere scarichi di troppo pieno e di fondo. Lo scarico di fondo dovrà essere dimensionato per diluire lo svuotamento della cisterna colma in un periodo di almeno 12 ore, inoltre dovrà restare sempre aperto, senza possibilità di chiusura. Per rallentare lo svuotamento il serbatoio dovrà essere dimensionato con ampia superficie di base ed altezza quanto più possibile ridotta, inoltre, al fine di intercettare eventuali carichi di torbida e detriti fluitati, dovrà essere dotato di griglie filtranti e di camera di sedimentazione. Infine, l'opera dovrà essere provvista di pozzetto d'ispezione e manutenzione.

e3) Caratteristiche opzionali dei sistemi di ritenzione. A discrezione della proprietà, oltre alla capacità utile d'invaso, la cisterna potrà anche conservare una riserva d'acqua per uso d'irrigazione. Questa riserva può essere trattenuta in una camera di sedimentazione traboccante nella camera d'invaso.[15]

e4) Si richiede in particolare per la pavimentazione dei piazzali e gli spazi di carico – scarico e di manovra di realizzare una piattaforma impermeabile con separazione delle eventuali perdite di olio dalle acque di prima pioggia mediante impianto puntuale di disoleazione abbinato alla realizzazione di vasche interrate di laminazione e prima pioggia o altri elementi di drenaggio specificatamente indirizzati a garantire l'invarianza idraulica dell'area.[16]

[13] *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

[14] ***(abolito con Variante Parziale n. 26 DCC n. del)***

[15] ***introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. 61 del 22/07/2021)***

[16] ***(modificato con Variante Parziale n. 27 DCC n. del)***

CAPO III – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11 – PARAMETRI URBANISTICI

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si riportano di seguito alcune definizioni della terminologia impiegata.

a) Superficie fondiaria (S.F.): E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici o ceduti a pubblico servizio.

b) Superficie territoriale (S.T.): E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pubblica pedonale e veicolare e ad impianti pubblici compresi o reperiti in attuazione a strumenti urbanistici esecutivi.

c) Indice di densità edilizia territoriale (I.T.): Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale

d) Indice di densità edilizia fondiaria (I.F.): Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulle superfici fondiarie non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

e) Indice di utilizzazione territoriale (U.T.): Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

f) Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.): Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La superficie utile complessivamente edificabile sulle superficie fondiarie non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

Art. 12 – PARAMETRI EDILIZI

In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specifica:

a) Superficie coperta (S.C.):
E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese le strutture appoggiate al suolo ***con copertura stabile***[17]; sono invece esclusi gli aggetti di balconi e cornicioni purché sporgenti dal filo di fabbricazione non più di m. 1,50. [Sono altresì escluse da detto computo le scalinate di collegamento fra piano rialzato e terreno sistemato e le scale esterne ad unica rampa di larghezza non superiore a mt. 1,20[18] ~~relativi ad interventi di conservazione edilizia~~.][19]
~~***["Nel caso di costruzione in base ai canoni definiti dal "Piano di Bioarchitettura" deliberato dal comune con D.C.C. n° 43 del 06.04.2006, la misura 1,50 può essere elevata a mt. 2,00 senza che la maggior sporgenza rientri nel conteggio della superficie coperta, fatto salvo il rispetto delle distanze di cui alla successiva lett. h.]"***~~[20]

Per gli stessi fabbricati, realizzati in base a detti canoni, non rientra nel conteggio della superficie coperta il maggior spessore delle murature perimetrali.
Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie coperta i seguenti manufatti:
- *Vani di misura strettamente necessaria a contenere e manutenere impianti tecnologici connessi alla produzione di energie rinnovabili ai sensi della l.r. 13 del 28.05.2007 compresi nella sagoma delle costruzioni o emergenti dal terreno fino alla quota finita del 1° solaio di calpestio.*
- *Superfici costituite da pannelli fotovoltaici e/o solari*[21]

---

[17] ***(Inserito con Variante Parziale n. 25 scheda F3)***
[18] *La disposizione relativa alle scale esterne non si applica in aree di tipo RC, RN, IN, IR*
[19] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
[20] *Inserito con Variante Parziale n. 10 -* ***Abolito dalla variante 25 scheda f3 a seguito dell'adozione dell'Allegato energetico al R.E.***
[21] *Detti impianti vanno prioritariamente posizionati sui tetti per non provocare nelle aree aperte di pertinenza deficit di superficie dedicata, nelle aree produttive: alla circolazione dei mezzi, agli eventuali depositi esterni e ai parcheggi, e nelle aree residenziali: agli spazi accessori e di distribuzione e al verde ornamentale. Solo in subordine e per comprovata mancanza di alternative essi potranno essere realizzati negli spazi aperti in eccedenza al rapporto di copertura di zona.*

- *Vani di misura strettamente necessaria a contenere e manutenere centrali di cogenerazione, produzione energetica per il riscaldamento e/o il condizionamento di locali residenziali e/o produttivi discendenti da specifiche prescrizioni di sicurezza dei VV. F. o imposte dalle presenti norme.*
- *Vasche antincendio prescritte dai VV.F. ricadenti in aree condizionate da risorgenza di falda come individuate dalla carta di sintesi.*
- ***Marciapiedi***
- ***Attrezzature tecniche (tubazioni ecc),*** [22]

b) Rapporto di copertura (R.C.):
E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

c) Superficie lorda di pavimento (S.L.P.):
E' data ~~dall'ingombro in proiezione orizzontale del fabbricato, misurato a filo esterno delle murature costituenti lo stesso, ad ogni singolo piano, compresi gli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori e delle scale, ecc.) misurate: al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline, delle strutture aperte e degli impianti connessi alla produzione di energie rinnovabili. Non rientrano nel conteggio della S.L.P. le centrali termiche che per ragioni di sicurezza prescritte dai VV.F. o da specifiche limitazioni previste dalle presenti norme non possono essere collocate ne' a cantinato ne' a tet~~to ***dalla somma delle superfici utili di tutti i piani, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.***
Non rientrano nel conteggio della S.L.P.:

1) ***Tutti i vani tecnici che ospitano impianti tecnologici, comprese le centrali termiche che per ragioni di sicurezza,*** ~~***prescritte dai V.V.F.F. o***~~ ***da specifiche limitazioni previste dalle presenti norme non possono essere collocate né a cantinato né a tetto;***
2) ***Porticati, pilotis, tettoie e pensiline;***
3) ***Logge, balconi, tettoie, pensiline e impianti connessi alla produzione di energie rinnovabili;***
4) ***Le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati per almeno il 51% del perimetro emergenti per una quota non eccedente 1,50 mt. (fatto salvo quanto previsto per la zona Vauda) rispetto al piano del marciapiede (misurata sull' estradosso del solaio di copertura dell' interrato) limitatamente ai locali per usi cantina e deposito non comportanti la presenza continuativa di persone***
5) ***Le superfici adibite a parcheggi e spazi di manovra*** ~~***nel sottosuolo***~~[23]***;***
6) ***Le opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.***

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 18
8/A1 - Esclusivamente nelle zone normative appartenenti agli "*Ambiti di intervento urbanistici - Settori residenziali*" così come definiti dall'art. 5 delle NdA ed elencate nelle tabelle di sintesi del PRGC vigente, è ammesso computare la SLP al netto della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali dei volumi tecnici, dei vani scala e dei vani degli ascensori. Per gli edifici esistenti con scala chiusa, realizzati alla data di approvazione del progetto definitivo della Variante parziale n. 18, non risulterà ammesso recuperare il relativo volume per incrementi edificatori.

c bis) Superficie netta (S.N):
Essa coincide con la superficie interna di calpestio

d) Volume (V):
Fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 53 in ordine alle aree penalizzate a fini urbanistici, il volume si determina moltiplicando l'altezza del fabbricato misurata in riferimento alla quota media dell'asse stradale e/o marciapiede fronteggiante il lotto in corrispondenza dell'accesso, dedotta nei terreni pianeggianti una quota di franchigia pari all'altezza sul predetto asse stradale del pavimento del 1° piano abitabile con un massimo di m. 1.50, per la superficie lorda di pavimento: la quota di volume sottostante al 1° piano abitabile, può essere dedotta dal computo del volume solo se relativa a locali non abitabili e di pertinenza diretta dell'abitazione. Nel caso che detti locali non siano posti al servizio dell'abitazione la franchigia prevista viene computata nella volumetria, con riferimento alla quota stradale se l'edificio risulta interrato per almeno il 60% del perimetro, ovvero dal piano del cortile se questo risulta ad una quota inferiore a quella stradale. Si precisa che col termine a servizio si intendono quei locali in cui la presenza degli abitanti ha carattere di saltuarietà (come ad esempio servizi, dispense, laboratori familiari per hobbies, ripostigli, tavernette, ecc.) e per i quali dovrà essere in ogni caso rilasciato il permesso di agibilità (e non quindi quello di abitabilità). Laddove detti locali venissero adibiti ad attività

[22] *(Inserito con Variante Parziale n. 25 scheda F3)*
[23] ***(Modificato con variante parziale n. 27 scheda E3***

indipendenti dalla stretta funzione abitativa essi verranno conteggiati nel volume subordinatamente alla verifica di compatibilità insediativa sotto il profilo igienico e di inquinamento (rumori, fumi, odori, ecc.)

L'altezza media convenzionale dell'edificio per il calcolo del volume viene misurata dal pavimento del primo solaio abitabile all' intradosso dell'ultimo solaio piano.
La quota del terreno sistemato che preveda eventuali sbancamenti e riporti dovrà risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvato.
~~*[Il volume del sottotetto non sarà computabile nella volumetria del fabbricato quando l'altezza media interna netta del locale, calcolata facendo il rapporto fra volume globale interno e la superficie interna di calpestio, sia inferiore a m. 2,20 e la linea d'imposta del sottotetto verificato nei punti più esterni della massima profondità di manica prevista del fabbricato costituente volume stia nella misura massima di m. 0,50 con pendenza max delle falde non superiore al 50%. Qualora il sottotetto venga adibito a residenza dovrà essere computato in volumetria. Esso dovrà avere l'altezza media interna non inferiore a m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,70 sia nel caso di sottotetto abitabile facente parte di un'unica unità immobiliare con il piano abitato sottostante sia negli altri casi.]*~~[24]
[Nel caso di locali ricavabili in spazi con soffitto inclinato (sottotetto) si propone la seguente caratterizzazione[25]

Locali abitabili: *sono quelli rispondenti ai requisiti di altezza e igiene stabiliti dal DM/1975. Nel caso di sottotetto abitabile l'altezza media netta di ciascun locale adibito alle funzioni principali*[26] *precisate dal DM dovrà essere H media >/= a mt. 2,70 (h minima del locale = mt 1,60); quelli adibiti a funzioni accessorie*[27] *sarà H media >/= a mt. 2,40 (h minima del locale = mt 1,40). Il valore di aeroilluminazione sarà >/ = 1/8 della superficie in pianta del locale. Ciò comporta l'attenzione del progettista a non creare strutture eccessivamente invasive (~~abbaini~~) nelle falde dei tetti.*
L'aeroilluminazione dei locali abitabili ricavati nel sottotetto sarà prevalentemente realizzata mediante formazione di abbaini, altane, balconcini convenientemente arretrati rispetto al perimetro murario e lucernari piani a tetto. ~~Gli abbaini avranno ciascuno larghezza frontale fino a mt 2,10 e altezza netta interna in corrispondenza del colmo di mt 2,20 / 2,50~~. Le parti interne dei locali verranno sussidiate da lucernari piani in modo da garantire caratteristiche ottimali di illuminamento e ventilazione.
I locali abitabili rientrano nel conteggio del volume edificabile del n° dei piani. Esso concorre al versamento del contributo di costruzione].
[*E' ammesso il recupero dei sottotetti di fabbricati esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del PRG / 88 per uso di abitazione laddove siano rispettati i requisiti stabiliti dalla l.r. 21 del 1998*.

[***Locali agibili****: rispondono a questa definizione i locali in cui non possono essere ospitate le funzioni principali proprie dell'abitazione permanente e degli spazi di lavoro per gli uffici, ma possono essere utilizzati per funzioni sussidiarie (degli uni e degli altri) che comportano la presenza solo saltuaria degli abitanti o del personale lavorante, quali ad esempio. ripostigli, archivi, spazi attrezzati per il normale menage della casa (lavo, stiro, cucio) giochi per bimbi.*
In tal caso la normativa può limitare il confort e le prestazioni di ciascuno dei locali agibili rispetto a:
H media netta variabile: >/= a mt. 2,20 e </= mt. 2,50, ~~*con i seguenti caratteri geometrici:*~~
~~*a) altezza interna di imposta del tetto, tra pavimento e soffitto: </= a 0.80 mt, misurata nei punti della massima profondità di manica prevista del fabbricato. fatte salve misure maggiori per il Centro storico (RCS) e Aree di contorno (RS) nei seguenti casi: recupero nella sagoma di volumi esistenti; sagoma prescritta dal PRG; sagoma rideterminata dall'innalzamento delle quote di gronda e di colmo previste e/o ammesse dall'art. 18 delle NdA. Nei relativi prospetti almeno il 50% del loro sviluppo dovrà verificare tale altezza.~~ [28]*

a) h minima del locale = mt 1,40;
b) pendenza delle falde del tetto max 50%;
*c) divieto di controsoffittatura [~~**fatte salve le esigenze di isolamento delle costruzioni eseguite secondo i canoni della Bioarchitettura e per il contenimento dell'altezza degli**~~ **tranne che gli]** [*29] spazi di disimpegno entro una misura, comunque, non inferiore a mt 2.40 ma con divieto di soppalcatura;*
*d) [è ammesso realizzare lungo i tamponamenti laterali di altezza h = 1.40 mt portelli di accesso alle intercapedini per la manutenzione del sottotetto, ~~**di utilizzare il volume di detti intercapedini**~~ per creare armadiature e ripostigli ovvero **sostituire la tamponatura con arredi fissi]*** [30]**.**
Rapporto di aeroilluminazione </= [1/10].

---

[24] *(abolito con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
[25] *fatta salva ogni diversa disposizione stabilita dalle leggi vigenti per il recupero dei sottotetti di fabbricati esistenti.*
[26] *Soggiorno, pranzo, cucina, studio, camere da letto per le abitazioni, spazi di lavoro singoli o collettivi per gli uffici*
[27] *servizi igienici, spazi distribuzione.*
[28] (***Abolito e così modificato dalla Variante 27 scheda E3)***
[29] (***Abolito e così modificato dalla Variante 25 scheda f3 a seguito dell'adozione dell'Allegato energetico al R.E.)***
[30] (***Introdotto con Variante Parziale n. 12 DCC n. del…. come modificato dalla Variante parziale 25 scheda f3.)***

~~*aerazione e illuminazione avverranno in prevalenza mediante aperture ricavate nelle falde del tetto (velux) integrate ove necessario da non più di un abbaino per locale delle dimensioni precisate al comma locali abitabili*~~
L'aeroilluminazione dei locali agibili ricavati nel sottotetto verrà realizzata mediante formazione di abbaini finestrati o dotati di porta finestra e balconcino convenientemente arretrati rispetto al perimetro murario e da lucernari piani a tetto atti a garantire caratteristiche ottimali di illuminamento e ventilazione nelle parti interne dei sottotetti. Gli abbaini avranno ciascuno larghezza frontale fino a mt 2,10 e altezza netta interna in corrispondenza del colmo di mt 2,20 / 2,50.
Le funzioni esercitate nei locali agibili possono presupporre la presenza di impianti (sanitari, di riscaldamento ecc) atti a garantire un comfort adeguato all'uso. Ciò comporta il pieno rispetto delle normative finalizzate al risparmio energetico.
Il carattere facoltativo dei locali agibili e il ridotto impatto estetico ambientale dei vani sottotetto permette di considerarli come elementi che migliorano, in complesso, qualità e prestazione dell'abitazione ove non comportino incremento del carico urbanistico.
Ciò permette di non considerarli nel conteggio del volume se direttamente collegati o pertinenti (con atto registrato e trascritto) ai locali di abitazione principale; d'altra parte il beneficio aggiuntivo di qualità presuppone che essi, se realizzati, concorrono alla definizione del corrispettivo del contributo di costruzione nella proporzione stabilita dal comune con apposito provvedimento.
[E' ammesso il recupero dei sottotetti di fabbricati esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del PRG / 88 per ricavare locali agibili ove rispondenti ai seguenti limiti e rapporti:
- *H media netta variabile: >/= a mt. 2,20 e </= mt. 2,50*
- *h minima del locale = mt 1,40;*
- *rapporto di aeroilluminazione </= 1/10.]*

***Locali non abitabili e non agibili**: sono necessari per la manutenzione dei fabbricati con particolare riguardo a impianti generali e coperture; devono assicurare l'accesso delle maestranze in condizioni di sicurezza e la loro attività occasionale.*
Per tale motivo si ritiene opportuno contenere le misure geometriche nei seguenti limiti:
- altezza media netta </= mt. 2.20 verificata sull'intero locale privo di tramezzature ~~con altezza interna di imposta del tetto, tra pavimento e soffitto, non superiore a 30 cm, verificata nei punti della massima profondità di manica prevista del fabbricato~~;
- illuminazione del vano sottotetto con un lucernario (velux) per falda della dimensione massima di mq. 0,75 m^2;
*- **Per gli edifici realizzati o da realizzarsi dopo l'approvazione del presente PRGC (DGR - 17 - 29336 del 14/02/2000)** [31]accessibilità alle sole maestranze attraverso scale retrattili a norma di sicurezza;*
- impianto elettrico essenziale di assistenza ai lavori di manutenzione;
- non ammessi impianti idrotermosanitari ed esecuzione di opere di finitura e tramezzatura.

Per il recupero a fini abitativi di sottotetti di fabbricati residenziali esistenti, si rimanda a quanto disposto dalla legge regionale 6.8.1998 n° 21.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili, il computo del volume va eseguito per singoli piani, nel calcolo devono essere altresì compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis.] [32]
~~[Per gli edifici che vengono realizzati in base ai canoni della bioarchitettura (D.C.C. 43/06) e per quelli ove si prevede l'adeguamento alle disposizioni in materia di rendimento energetico dell'edilizia di cui alla l.r. 13/07 gli spessori delle murature e dei solai eccedenti le dimensioni convenzionali rispettivamente di cm 30 e 25 cm. non vengono conteggiati nel calcolo del volume edificabile, fatto salvo il rispetto delle confrontanze e delle distanze.]~~ [33]

[Nel caso di tetto con struttura lignea, l'altezza minima è da calcolarsi sotto puntone, e l'altezza media ed il volume lordo al fine degli oneri di urbanizzazione sono da calcolarsi sotto la perlinatura] [34]

e) Verande
E' ammessa la formazione di verande in corrispondenza delle finestre o delle porte finestre di locali facenti parte di edifici esistenti o da erigere, in quanto pertinenze degli alloggi; verande realizzate mediante chiusura con pareti vetrate trasparenti di balconi e terrazzi, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:
1) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non sia inferiore a 1/7 della superficie di pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non sia inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti delle verande e di tutti i locali aprentisi sulle medesime, senza però

[31] ***(Introdotto dalla Variante parziale n. 26 scheda)***
[32] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007 e modificato con Variante parziale n. 12)*
[33] **(*Abolito dalla variante parziale 25 scheda f3 a seguito dell'adozione dell'Allegato energetico al R.E.)***
[34] ***(Introdotto dalla Variante parziale n. 25 scheda f 3)***

tenere conto dei locali che non debbano fruire necessariamente di illuminazione ed aerazione naturale diretta (WC, anti WC, ripostigli, disimpegni). Nel caso che i locali aprentisi sulla veranda abbiano altre aperture dirette all'esterno, si può detrarre dalla superficie dei pavimenti dei locali la quota parte di essa alla cui aerazione ed illuminazione provvedono le suddette aperture dirette all'esterno. Tale quota parte del pavimento è pari a 8 volte la superficie delle suddette aperture;
2) la superficie del pavimento della veranda sia inferiore a mq.9;
3) le cucine ed i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico diretto all'esterno; gli sfiati di focolari di qualunque tipo devono sboccare all'esterno secondo le norme vigenti;
4) i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
5) non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano;
6) non vengano installati nella veranda corpi ed apparecchi di nessun tipo finalizzati al riscaldamento della veranda, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
In caso di edifici pluripiano le verande, limitate ai fronti interni non prospicienti viabilità o spazi pubblici, dovranno essere strutturalmente compatibili con l'architettura dell'edificio ed il relativo progetto dovrà essere studiato in modo unitario su tutto il fronte oggetto dell'intervento.

f) Piani fuori terra (PFT):
Costituiscono piani fuori terra quelli emergenti in tutto dal terreno a sistemazione avvenuta, al netto del franco di volume normato alla precedente lett. d). Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume. Nei fabbricati a gradoni o a terrazza, il computo del numero massimo di piani deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C. I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato almeno sui tre lati e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

g) Altezze (H):
L'altezza del fabbricato è data dalla misura della verticale compresa fra la quota media dell'asse stradale immediatamente prospiciente il lotto, [***fatto salvo quanto stabilito all'Art. 61 per la definizione della quota di riferimento per l'altezza dei bassi fabbricati***.]**[35]**e l'estradosso del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile [*o della linea di gronda del tetto, se a quota più elevata]*[36]*,* ovvero fra quest'ultimo e la quota del piano di campagna Nel caso di sottotetti abitabili con solaio di copertura a falde sfalsate, l'altezza sarà misurata come sopra, computando al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza media interna del sottotetto. L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C., ove prescritti, ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili. Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C. Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, e/o dai confini di proprietà, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.
~~*[L'altezza massima degli edifici realizzati in base ai canoni della bioarchitettura (D.C.C. 43/06) si intende incrementata, rispetto alle misure massime stabilite dalle Tabelle di Sintesi, dalla sommatoria dei maggiori spessori dei solai influenti nella definizione di altezza]*~~[37]

h) Distanza (D):
La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni e balconi *(e nel tessuto edificato*[38] *le scale aperte ad unica rampa)* se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete più avanzata

[35] ***(Introdotto dalla variante parziale n. 26 scheda f 2)***
[36] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
[37] (*introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007 -* ***Abolito dalla variante 25 scheda f3 a seguito dell'adozione dell'Allegato energetico al R.E****.)*
[38] *Ai fini dell'applicazione della presente integrazione riguardante le scale aperte, si intende per tessuto edificato l'insieme delle aree di tipo RS, RCS, RRU con tipo di intervento A1 e A2, R. Tutte le altre zone essendo finalizzate alla costruzione ex novo e/o alla integrazione del tessuto esistente.*

i) Altezza dei locali commerciali:
I nuovi locali a destinazione commerciale dovranno avere l'altezza minima di m. 2,70; per gli edifici esistenti è richiesta la stessa altezza, fatto salvo per i locali del centro storico *e sue aree di contorno* soggetti ad interventi che non prevedono la modifica degli orizzontamenti vale l'altezza media esistente ove non inferiore a mt. 2,40.
Non sono computate ai fini dell'altezza dei locali destinati ad attività commerciali i ribassamenti dei soffitti dovuti a travi ribassate o cornici perimetrali purché la loro superficie in pianta non superi il 30 % della superficie del locale ed il loro ribassamento non scenda sotto l'altezza consentita oltre i 30 cm.
Sempre nei locali a destinazione commerciale è consentita la previsione di soppalchi intermedi a condizione che l'altezza netta del locale non sia inferiore a m. 4,50 e la superficie soppalcata sia contenuta nel 50 % della superficie netta del locale (con destinazione a vendita o no).

[l) Altezza dei fabbricati industriali[39]:
l'altezza dei capannoni industriali si misura all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura se in piano e/o alla quota superiore dell'estradosso delle strutture di sostegno perimetrale delle coperture se a tipologia inclinata; la misura dell'altezza indicata nella nota a piè pagina riferita al presente comma si intende media se le strutture di sostegno giacciono in un medesimo orizzonte, riferita al punto medio del livello più elevato se il fabbricato contempla piani o livelli sfalsati. Negli ambiti e/o nelle aree indicate nelle Tabelle di Sintesi è ammesso, previa valutazione dell'impatto ambientale, elevare fino a 25 mt l'altezza massima dei fabbricati destinati ad accogliere, a titolo esclusivo, magazzini meccanizzati e automatizzati per lo stoccaggio in verticale di lavorati o semilavorati della produzione. In tal caso i piani di deposito raggiunti dagli elevatori e posti a quota superiore a quella di pavimento non incrementano ne' il numero piani ne' la SLP.][40].

Art. 13 – OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento di variazione di destinazione d'uso, in aree di nuovo impianto a destinazione residenziale e/o terziaria con strumento urbanistico esecutivo: l'edificabilità è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. L'edificazione è determinata dal prodotto dell'indice fondiario indicato dal N.P.R.G. o dai suoi strumenti esecutivi per la superficie fondiaria.
B) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) ed alla seguente lettera C): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente dai parametri edilizi indicati nelle tabelle
C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione ai fini del recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la quantità di superficie utile edificabile è definita dalle singole tabelle di sintesi.
E) Interventi in aree destinate ad attività agricole:
le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria di riferimento per la superficie fondiaria disponibile.
F) Interventi su edifici in aree improprie:
fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

---

[39] *La Variante 10 fissa i seguenti criteri di riconoscimento delle aree industriali ai fini della disciplina dell'altezza massima:*
1. *ambiti industriali rivieraschi della SP 3 Cebrosa: Hmax=mt. 12,50*
2. *aree industriali fronteggianti l'autostrada A5 (1°fascia): Hmax=mt. 12,50*
3. *aree industriali del "comparto M" e fronteggianti via Brandizzo: Hmax=mt: 16*
4. *aree di riordino del settore ubicato a est dell'autostrada A5 (2° fascia): H max 18*
5. *aree di nuovo impianto dei comparti "N": Hmax=mt. 18*
6. *fabbricati destinati al deposito plurilivello automatizzato: Hmax=mt. 25 limitatamente alle aree in 4) e in 5) previa valutazione dei possibili interventi di mitigazione dell'impatto ambientale.*
7. *fabbricati pluripiano contenenti funzioni terziarie diverse dalla distribuzione commerciale: Hmax=mt. 12,50 viene elevata a mt. 15 nelle aree in 3), 4) e 5).*

Le misure soprascritte si intendono applicabili ove siano state previamente verificate le distanze tra fabbricati, dai confini, dalla viabilità e rispetto ad ogni altro vincolo infrastrutturale aereo, di superficie e/o sotterraneo.

[40] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Il grado di utilizzo degli indici di cubatura e superfici coperte di ciascuna area edificabile sarà riportato in una dichiarazione di impegno opportunamente registrata con la quale il richiedente la concessione od autorizzazione si impegna per se, successori ed aventi causa a richiamare in eventuali scritture private od atti pubblici i limiti di utilizzo dell'area suddetta.

[(G) Entità delle dismissioni per la realizzazione degli spazi pubblici.

L'entità delle aree a standard da dismettere in applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme vanno rapportate alle quantità massime edificabili nelle unità di intervento (lotti utilizzati con procedura diretta e/o SUE di qualunque tipo) e non alle quantità discrezionalmente stabilite dal/dai richiedente/i in misura inferiore alla completa saturazione della capacità edificatoria.][41]

Presenza continuativa di persone

Rientrano fra i locali con attività senza la presenza continuativa di persone esclusivamente le cantine i depositi e le autorimesse private pertinenziali (queste ultime con atto di vincolo da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere in conservatoria) e i locali seminterrati la cui altezza, come misurata ai sensi dell'art. 12 punto g delle presenti NTA, non superi 1.50 mt; Per questi ultimi occorre specifica dimostrazione grafica e autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000[42]

Art. 14 – CAPACITA' INSEDIATIVA

Ai fini della quantificazione degli standard urbanistici si definisce capacità insediativa residenziale teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.
Per il calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità equivalente abitante-vano aggiunto con interventi di nuova edificazione, di trasformazione o di recupero corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

a)	per interventi ad esclusiva destinazione residenziale con tipologie fino a 3 piani fuori terra:	mc. 120/ab
b)	per interventi a destinazione mista in aree residenziali e/o per tipologie residenziali oltre i 3 piani fuori terra.	mc. 100/ab
c)	interventi di ampliamento:	mq. 35/ab.
d)	interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione:	mq. 45/ab.
e)	nel Centro Storico si fa riferimento invece a quanto segue:	
	e1) per interventi di ristrutturazione di edifici a manica semplice :	mq. 55/ab.
	e2) per ristrutturazione di edifici a manica semplice, con grossatura di manica:	mq. 50/ab.
	e3) per interventi di edificazione o ristrutturazione in edifici a sagoma prescritta e a manica semplice :	mq. 45/ab.
	e4) per interventi su edifici a sagoma prescritta con manica doppia:	mq. 35/ab.
f	per interventi residenziali-agricoli o per destinazione mista-agricola in aree residenziali:	mq. 50/ab.

Art. 15 – TIPI DI INTERVENTO

Fatta eccezione per i tipi di intervento di carattere conservativo normati dal N.P.R.G. nelle zone normative di cui agli artt. 18, 19 e 20, gli interventi da esso disciplinati dal N.P.R.G. sono:

a) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono di operare sul tessuto, dando la possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio

[41] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

[42] ***(Introdotto dalla variante parziale n. 26 scheda f 9)***

e la possibilità di sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.

b) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO
Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già urbanizzate e parzialmente edificate o su lotti interclusi, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

c) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO
Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologie, riportate nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme.

d) INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE
Sugli edifici di recente costruzione nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuate dal P.R.G., sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, il volume e la superficie coperta.

e) EDIFICI IN DEMOLIZIONE
Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito da eventuali strumenti attuativi del P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

f) INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE
Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante (e cioè in misura superiore al 50% del fabbricato preesistente, fatta salva migliore e più puntuale specificazione definita dal Nuovo Regolamento edilizio) da configurare intervento di ricostruzione. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme e nelle Tabelle di sintesi o fissate in sede di S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68:

f1) per la definizione di distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti si fa riferimento a quanto disposto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 art. 9 con la seguente corrispondenza e/o assimilazione fra Zone territoriali omogenee (Z.t.o.) del D.M. e classificazione delle aree di intervento definite dal P.R.G.:
Z.t.o A=Area RCS (Centro Storico): si applica la disciplina dell'art. 18 delle presenti norme.
Z.t.o B=Interventi di conservazione di edifici esistenti a trama continua o isolati ma con impianto antico (in genere a confine) di matrice rurale, compresi in aree RS ed RRU: si applicano le seguenti disposizioni:
- per le operazioni di cui alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77 nonché demolizione e ricostruzione nei limiti di volume preesistente: le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatte salve le ulteriori precisazioni contenute nelle presenti Norme
- operazioni di ampliamento: si applicano le disposizioni contenute nella successiva lett. h).
Altre zone = aree "R","RC","IE","TE" interventi di completamento in aree RS ed RRU: è prescritto in tutti i casi per le nuove costruzioni e gli ampliamenti la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
Z.t.o C= aree di nuovo impianto "RN","IN", "IR", di riordino, di ristrutturazione urbanistica in aree "RRU" ed "RS" comportanti il ricorso a SUE in applicazione delle presenti norme. E' prescritta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti 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 12 mt~~.]*[43] Le distanze fra fabbricati come sopra definite valgono anche quando una sola parete sia finestrata: tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica fra pareti o parti di pareti non finestrate[44].

[43] *(abrogato con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

[44] *La distanza minima prescritta si intende soddisfatta quando disegnando in pianta in corrispondenza della base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari alla distanza minima prescritta non si verifichi alcuna interferenza con il tracciato della/delle parete/i (finestrate e non) dell'edificio frontestante. Non sono pertanto rilevanti distanze misurate non ortogonalmente dalle pareti interessate (Punto introdotto con Variante parziale n.10).*

f2) La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari o superiore ai due terzi dell'altezza del fabbricato in progetto prospiciente il confine stesso, con un minimo di ml. 5,00: tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 per la realizzazione di edifici in linea o a schiera o se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti stipulato in forma notarile od in alternativa con scrittura privata registrata, o se preesistente parete di confine (ed in tal caso la nuova costruzione potrà estendersi lungo tutto il confine già compromesso in parte). *[E' altresì consentito ridurre la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà rispetto alle misure indicata al precedente 1° comma fino a mt 0,00, valori intermedi compresi, qualora sia intervenuto atto di assenso del confinante, registrato e trascritto, con il quale quest'ultimo si obbliga al rispetto delle distanze tra fabbricati nelle misure disciplinate alla precedente lett. f1.]*[45]
Lungo il piano di sezionamento (confine) di due unità immobiliari appartenenti al medesimo corpo di fabbrica sviluppato in linea o a schiera è ammessa la formazione di terrazzi e/o altane anche traversanti la manica del fabbricato stesso. In tal caso il fronte parallelo al confine e prospiciente a detto terrazzo o altana potrà essere finestrato se distante dal muro di confine non meno di mt. 3,50 purché quest'ultimo sia cieco. Nel caso in cui sul medesimo confine impinguano i due terrazzi o altane delle unità confinanti i relativi fronti finestrati dovranno distare tra loro in ogni punto di almeno mt. 7. Per particolari condizioni potrà essere concessa deroga alle distanze stabilite dall'art. 9 D.M. 02.04.1968 nei casi dell'art. 41 quater legge 1150/42 (integrata con legge 765/67 art.16).

f3) nella edificazione, in genere, le aree a cortile, a servizio dei fabbricati, dovranno essere dotate di accesso carraio di larghezza utile non inferiore a m. 3,00, direttamente dalla via pubblica o privata asservita all'uso pubblico nel rispetto degli artt. 37 e 61 delle presenti norme.

f4) la distanza dai fabbricati dalla delimitazione degli spazi pubblici cartografati nelle aree di tipo RN può essere ridotta fino a coincidere con detta delimitazione; l'applicabilità della norma è consentita nel caso di SUE che prevedano la progettazione unitaria delle aree edificabili e di quelle per servizi pubblici.

g) EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.
Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e in quelle di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme del N. P.R.G.C.; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento. Lungo l'autostrada Torino-Ivrea-Valle d'Aosta, nelle fasce laterali soggette a vincolo paesaggistico a norma del D.M. 4.2.1966 ed ove previsto dallo strumento urbanistico, il Sindaco potrà consentire l'edificazione previo parere dei competenti uffici regionali, e nel rispetto delle prescrizioni del predetto D.M.

h) AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI
Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

h1) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;

h2) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti, in ogni caso rispettando le distanze di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A.

[i). Spazi pubblici (norma integrata dalla Variante Parziale n° 11)
Per interventi in aree di tipo RN e/o in S.U.E. la distanza minima assoluta delle nuove costruzioni dai perimetri degli spazi pubblici è fissata mt. 3 fatta salva in ogni caso una maggiore distanza stabilita in modo insindacabile dal comune a tutela della realizzazione di servizi, spazi e attrezzature di qualunque tipo, previsti da PRG.][46]

[45] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*
[46] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

TITOLO III – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO I – DEFINIZIONI

Art. 16 – UNITA' DI PAESAGGIO E ZONE NORMATIVE

In relazione agli studi effettuati sulla struttura del Paesaggio gli equilibri ecologici dell'area da pianificare (territorio comunale di Volpiano) vanno rapportati ad un ambito più esteso definibile "Biocomprensorio di riferimento" sommariamente delimitato tra il T. Malone, la Bealera di Settimo, la superstrada dell'aeroporto e la superstrada per Rivarolo (SS. 460).

Le macroconfigurazioni di detto Biocomprensorio (v. Relazione illustrativa) intercettate dai confini amministrativi di Volpiano, dalla dinamica insediativa, dalle direttrici di grande comunicazione e dalla modellazione prevista dal presente disegno di Piano danno luogo (da nord a sud) alle seguenti Unità (o sub unità) di Paesaggio (U.P.):

1. U.P. fluviale del Torrente Malone (sinteticamente denominata Malone);
2. U.P. umido dei colatoi del versante nord della Vauda (Ritano);
3. U.P. dell'altopiano della Vauda (Vauda);
4. Sub U.P. agricolo compreso tra la Vauda ed il T. Bendola ed avente per asse il Canale San Giovanni, a ovest di Volpiano (San Giovanni ovest);
5. U.P. dell'abitato di Volpiano (Volpiano);
6. U.P. fluviale del Sistema del Bendola Bendolino (Bendola);
7. Sub U.P. agricolo (e industriale) compreso tra il T.Malone ed il T.Bendola;
8. Sub. U.P. agricolo a est del T.Malone (Cascine Malone);
9. Sub U.P. agricolo (umido a prato stabile) compreso tra T.Bendola e la Bealera di Settimo ad ovest della A4 (Prati di Palera);
10. Sub U.P. degli impianti petroliferi (AGIP);
11. Sub.U.P. agricolo umido compreso tra l'AGIP, il T.Bendola e la Bealera di Settimo molto frastagliato dai confini meridionali di Volpiano con Settimo e Brandizzo, posto a cavallo della A5 ed avente per asse il rio Olla (Olla).

Le Unità di Paesaggio sopra elencate esprimono i vincoli strutturali che derivano dalla organizzazione del paesaggio alla maggiore scala (Biocomprensorio), forniscono alla scala dell'intervento (zone normative) le compatibilità delle trasformazioni pianificate e controllano la dinamica degli equilibri ecologici che esse determinano secondo valori obiettivo (teorici) stabiliti per l'intero Biocomprensorio.

Le zone normative pertanto tengono conto e disciplinano, oltre alle canoniche:
-classi e sottoclassi di destinazioni d'uso del suolo;
-classi e tipi di intervento urbanistico ed edilizio;
anche:
-struttura, funzioni e dinamica del paesaggio
-risorse storiche, culturali, ambientali e idro-geomorfologiche.

Sulla scorta della organizzazione spaziale gerarchica sopra definita la disciplina del territorio comunale di Volpiano viene articolata secondo lo schema contenuto nella tabella riportata in calce al presente articolo.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso di un'area normativa è l'insieme delle attività ammesse nell'area considerata.
Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti regolarmente rilasciati e/o assentiti;
Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale[47]

[47] ***(Comma introdotto con Variante Parziale n. 26 scheda f 8)***

CAPO II – HABITAT UMANO – APPARATO ABITATIVO

Art. 17 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI

Il P.R.G. individua, in rapporto alle zone normative più avanti disciplinate, le seguenti caratteristiche d'uso degli insediamenti residenziali:
1) Abitativo
2) Residenziale di tessuto
3) Residenziale del tessuto storico

1) Immobili destinati all'uso dell'abitare.
Nelle aree a destinazione abitativa gli edifici sono adibiti, quale funzione esclusiva, all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari. Sono compatibili con la destinazione abitativa quelle arti e professioni inseribili nella tipologia abitativa senza alterazione delle sue caratteristiche funzionali e distributive. Sono altresì compatibili le unità commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici che concorrono alla formazione delle relazioni tipiche dell'unità di vicinato e ne sono a diretto servizio. Non sono invece ammesse le piccole attività produttive anche di tipo artigianale in quanto potenziali fonti di molestia alla funzione principale. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino secondo le direttive enunciate al successivo art. 27. E' tassativamente vietato l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto; l'eventuale trasgressione comporta la revoca del certificato di abitabilità e/o agibilità dei fabbricati di cui dette aree costituiscono pertinenza.

2) Immobili compresi nel tessuto residenziale.
Nelle aree costituenti il tessuto residenziale oltre agli usi dianzi descritti è ammessa la formazione (combinata con l'abitazione) delle funzioni terziarie e artigianali che svolgono un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale. Dette attività e funzioni non devono recare molestia al tessuto residenziale in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria (vapori e odori sgradevoli) ed al sistema delle acque reflue, né disagio all'uso della viabilità e dei parcheggi. In sede di concessione il Comune stabilisce le condizioni di insediabilità sotto i profili indicati, sentito in merito il parere dell'ASL, applicando i disposti di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 (concessione convenzionata) e gli standard urbanistici pubblici e privati. Il cambiamento di attività come dianzi autorizzata costituisce modifica delle condizioni insediative sopraindicate ed è pertanto sottoposta a nuova procedura autorizzativa e di verifica di compatibilità.

3) Immobili compresi nel tessuto residenziale storico
Anche se la destinazione d'uso degli immobili del Centro Storico è prevalentemente abitativa il P.R.G. prevede la conservazione del carattere polare e multifunzionale del Centro Storico rispetto alle funzioni terziarie (direttive, amministrative, commerciali). Inoltre la flessibilità distributiva del tipo edilizio a corte consente vari gradi di compresenza tra funzione abitativa ed attività terziarie e/o artigianali fino alla sua totale specializzazione. Ai fini del recupero del tessuto edilizio storico per detti usi e funzioni (l'abitazione è sempre ammessa) sono necessarie le seguenti verifiche di compatibilità insediativa:

- nel caso di insediamento esclusivo di attività terziarie e/o micro artigianali (e quindi comprensiva della sola abitazione del conduttore) assenza di condizioni di molestia e disagio al tessuto circostante in rapporto ai fattori di inquinamento ed accessibilità definiti al precedente punto 2);
- nel caso di insediamento composito di attività con abitanti già insediati o da insediare in aggiunta alla eventuale unità abitativa del conduttore: atto di assenso all'insediamento e definizione delle reciproche servitù nell'uso degli spazi comuni stipulato fra i proprietari compresenti nella corte in aggiunta alla condizione di assenza dei fattori di molestia e disagio.

In relazione alla dimensione ed alle caratteristiche dell'intervento il Comune stabilisce di integrare le condizioni di compatibilità insediativa alle seguenti procedure autorizzative:

- concessione convenzionata o atto d'obbligo unilaterale a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nel caso di specializzazione funzionale integrata dalla sola abitazione del conduttore;
- comparto edificatorio (art. 46 L.R. 56/77) o Piano di Recupero (art. 43 med. legge) nel caso di più funzioni e abitanti compresenti
- Piano di Recupero ex art. 43 della l.r. 56/77 nel caso di aggregazione di una o più corti.

Art. 18 – Zona Normativa – CENTRO STORICO (RCS) – DEFINIZIONI, FINALITA', MODALITA' E CRITERI GUIDA DI INTERVENTO.

La definizione degli immobili e la prescrizione delle modalità di recupero previste su ogni singolo fabbricato ricompreso nelle aree perimetrate a norma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. rimanda anche ai disposti dell'Art. 49 comma 7 della medesima legge in relazione alla necessità di ottenere il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Con riferimento alla Tavola 4.1 - Centro Storico ed aree di contorno, per il Centro Storico (RCS)[48] tale obbligo in attuazione del DPR 31/2017 – Regolamento recante l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a

[48] *(Comma modificato con Variante Parziale n. 27 scheda E4)*

procedura autorizzatoria semplificata viene richiesto per gli interventi edilizi individuati dalla lettera b) (vincolo legge 1497/39) alla lettera d', mentre ne sono esenti i fabbricati individuati dalla lettera e) alla lettera g), sui quali ~~non~~ vengano eseguiti interventi ~~non~~ elencati nell' allegato A del DPR 31/2017.

A. DEFINIZIONI

La zona normativa "RCS" comprende le porzioni di tessuto edificato contenenti singoli immobili, complessi edilizi ed aree costituenti risorsa culturale, ambientale e/o tipologica.
Il perimetro che le racchiude, pressoché coincidente con quello che un tempo costituiva il sistema di difesa dell'antico Borgo, è definito cartograficamente a norma dell'art. 24 della l.r. 56/77 nella Tav. 4.1. del N.P.R.G. alla scala 1:1000.
In tali aree gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono prevalentemente volti alla conservazione e valorizzazione della tipologia edilizia, e sue modalità aggregative, della casa "a recinto" o "a corte", identificata dal P.R.G. quale modello matrice del tessuto edilizio e dell'impianto urbanistico dell'antico Borgo in base alle seguenti categorie riferibili ai disposti del citato dell'art. 24 della l.r. 56/77:
- immobili aventi carattere storico artistico e/o ambientale (art. 24 p.to 1);
- immobili aventi valore storico-documentario in rapporto all'impianto della trama urbanistica ed alla tipologia edilizia (art. 24 p.to 2);
ed inoltre
- parti di tessuto prive di carattere storico, artistico o documentario.
I principi operativi e le categorie analitiche su accennate sono riferibili al concetto normativo della "Conservazione edilizia, tipologica ed ambientale" che viene particolareggiata disciplinata a mente dell'art. 14, 1° comma p.to 3 lett. d) della l.r. 56/77 con apposito sviluppo cartografico alla scala 1:1000 e relativi dettagli normativi tenendo conto dello stato di conservazione, compromissione, obsolescenza del tessuto edificato e delle caratteristiche e consistenza della risorsa da tutelare:

1) Tutela prioritaria dei caratteri storico-artistici ed ambientali.

Riguarda gli immobili individuati nella cartografia di analisi in scala 1:1000 con le seguenti lettere:
a – Edifici soggetti alla tutela delle cose di interesse storico artistico a norma della legge 1089/39
b – Immobili soggetti a protezione delle bellezze naturali a norma della legge 1497/39
c – Immobili, edifici e manufatti anche puntuali da salvaguardare e recuperare in base all'art. 24 p.to 1 della l.r. 56/77.
Detti edifici ed immobili sono soggetti esclusivamente ad opere di risanamento e restauro in base a quanto disposto e disciplinato al 4° e 8° comma del citato art. 24 l.r. 56/77.
I progetti di conservazione e recupero degli immobili in oggetto sono sottoposti al preventivo parere autorizzativo delle Soprintendenze ai beni culturali, architettonici ed archeologici del Piemonte per gli edifici in a), alla Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali, ex art.91 bis L.U.R. 56/1977, per quelli in b) e in c), fatte salve le competenze del Comune sulle materie ad esso subdelegate a norma della l.r 20/89 (che si intendono estese all'intera materia disciplinata nel presente Articolo)

2) Tutela dei caratteri storico-documentari e tipologici

Riguarda gli immobili individuati nella tavola 4.1. del N.P.R.G. con lett. d) in quanto dotati di elementi morfologici e caratterizzanti (loggiati, fronti solari o interni in ritti di mattoni ed arcate, murature d'ambito e di spina originaria e da conservare, orizzontamenti isolati e cassettonati, tracce di apparato decorativo, posizione canonica dell'androne carraio e delle scale rispetto al tipo edilizio originario). Sui progetti di conservazione e recupero degli immobili in oggetto *ad esclusione degli interventi indicati nell'Allegato A), di cui all' Art. 2 comma 1 del DPR 13 febbraio 2017 n. 31, da valutarsi in via preliminare da parte degli uffici, ~~la C.I.E., integrata da tecnico esperto in materia di tutela dei valori ambientali,~~ la Commissione Locale del Paesaggio*,[49] verifica, caso per caso la congruenza con le modalità di intervento specificate al successivo punto C indicando ove necessario elementi e caratteristiche compositive da rispettare in sede esecutiva.

3) Conservazione dell'impianto tipologico

Riguarda i fabbricati individuati con lett. e) nella precitata tavola 4.1. ove il carattere storico-documentario attiene principalmente all'impianto tipologico (ingombro e posizione) dei fabbricati principali e/o accessori quali elementi matrice del tessuto edilizio continuo e della trama viaria. Tali edifici, risultano privi di elementi morfologici caratterizzanti e possono essere recuperati in base alle regole compositive specificate nei criteri guida del successivo punto D.

4) Ripristino dei caratteri edilizi tradizionali alterati

Riguarda quei fabbricati individuati con lett. f) nella tavola 4.1. del N.P.R.G. che sono compresi nel tessuto continuo del Centro Storico ove in passato sono avvenuti interventi impropri sotto il profilo della funzionalità del

[49] ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

tipo edilizio in rapporto allo schema dell'accesso e della distribuzione, dei caratteri edilizi costitutivi e dei materiali di finitura. Su detti edifici ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è volto a ripristinare in tutto o in parte – in rapporto alla profondità degli interventi richiesti – gli elementi costitutivi, costruttivi o di finitura impropriamente alterati.

5) Mantenimento in efficienza del patrimonio edilizio in contrasto con le caratteristiche edilizie ed urbanistiche del Centro Storico

Sugli edifici recenti individuati nella citata cartografia con lett. g) realizzati in contrasto con le caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio del Centro Storico introducendo tipi edilizi isolati o condominiali impropri sono ammessi gli interventi di mantenimento in efficienza del patrimonio esistente tenendo conto delle indicazioni della C.I.E. in merito al "restauro delle opere recenti".

6) Per gli edifici individuati nella tav. 4.1 con apice aggiunto alle lett. c) d) e) il N.P.R.G. segnala che appaiono eseguite o in corso di esecuzione le opere conservative dianzi distintamente specificate. Su tali edifici saranno ammesse le opere disciplinate dalle presenti norme alle rispettive lettere senza apice per gli eventuali completamenti di parti di edificio non ancora recuperati, nonché, per tutto il periodo di vigenza del N.P.R.G., quelle indicate ai punti 1, 2 e 3 del successivo punto B del presente articolo.

7) Fabbricati accessori

Il N.P.R.G. disciplina il recupero dei fabbricati secondari pertinenti al tipo rurale originario (stalle, fienili, travate, tettoie) con appositi riferimenti cartografici. In particolare con lett. d) vengono indicati i manufatti da tutelare e/o conservare sotto il profilo planovolumetrico e morfologico, fatta salva la destinazione d'uso ammessa pure specificata dal P.R.G. medesimo.

8) Tipologie edilizie

Il N.P.R.G. suddivide il tessuto edilizio del Centro Storico in unità di intervento caratterizzate dalla prevalente tipologia della casa 'a recinto' o 'a corte e da alcuni fabbricati isolati in linea costituenti unità a se stanti. Nel caso di imprecisa delimitazione tra due unità contigue, l'adeguamento degli interventi allo stato delle proprietà risultanti avanti l'adozione del P.R.G. non costituisce variante di questo a norma dell'art. 17, 8° comma della L.R. n 56/77 e s.m.i. e all'edificio o porzione di esso che viene ricompreso nella nuova unità si applicano i tipi di intervento già previsti per l'edificio di riferimento e/o principale ricadente in essa previo espletamento delle procedure previste al 9° comma del citato art. 17. Il recupero dei fabbricati contenuti all'interno dell'unità di intervento può avvenire contemporaneamente o per parti in base alle procedure indicate al successivo articolo.

B. FINALITA' CONSERVATIVE DEGLI INTERVENTI

Le modalità esecutive di intervento sul patrimonio edilizio di impianto storico o antico devono concorrere alla rimozione delle condizioni di obsolescenza fisica, superficiale o profonda dei fabbricati, alla messa in evidenza degli elementi componenti dell'impianto edilizio originario: edificio rustico principale e manufatti pertinenti coevi con deduzione di aggiunte utilitarie recenti, specie se di carattere occlusivo; alla conservazione dell'impianto tipologico in rapporto alle sue caratteristiche funzionali e distributive (androne carraio - cortile – posizione delle scale nel cortile); alla valorizzazione degli elementi morfologici caratterizzanti (ritti ed arcate elevate in mattoni, loggiati, muri d'ambito contraffortati) ove sussistente; alla conservazione e restauro degli elementi architettonici e costruttivi isolati (edicole, fontane, cancellate in ferro e portoni in legno); al ripristino dell'apparato decorativo architettonico (lesene, mensole, cornicioni, ecc.) e pittorico (affreschi, pitture, immagini religiose, ecc.); alla adozione, fatto salvo l'impiego di tecnologie strutturali aggiornate, di materiali appartenenti alla tradizione costruttiva prenovecentesca (pietra, legno, mattone, cotti per coperture, intonaci, selciati in ciottoli ecc.) sia per la creazione di parti strutturali (mensole, balconate, solai, coperture) che di finitura (pavimentazioni esterne, rivestimenti protettivi serramenti, porte e portoni). L'entità dell'intervento, definito dal richiedente in rapporto ad uno dei gradi stabiliti dall'art. 13 della 1.r. 56/77, lett. a), b), c) e d) o alla sostituzione edilizia, se ed in quanto prevista dal P.R.G., sarà pertanto volta a conseguire uno o più degli obiettivi di recupero sopraelencati in base alle ~~seguenti~~ ulteriori specificazioni *di seguito elencate. Al fine di concorrere alla definizione edilizia ed urbanistica più appropriata degli interventi previsti alle precedenti voci, la Commissione Locale del Paesaggio può stabilire vincoli di allineamento ed unitarietà dei fronti edilizi, di ricorrenza dell'andamento dei tetti e delle partiture dei prospetti.*[50]

1) Nel caso di opere di manutenzione ordinaria. (m.o.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sugli immobili classificati con lett. a),b),c),d),e) nella tav. 4.1 del N.P.R.G. devono concorrere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri originari degli elementi costitutivi degli edifici classificati dalla Circ. Reg. n. 5/URB/84 attraverso opere la cui estensione ed entità è definita dalla medesima

[50] ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

circolare. All'uopo il Comune predisporrà ad integrazione dei "Criteri guida di intervento" contenuti nel successivo punto D, specifiche direttive da assumersi con Deliberazione Consigliare soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla pulitura e tinteggiatura delle facciate ivi compresi infissi, ringhiere, ripristini di intonaci, sostituzione del manto di copertura.
Per gli immobili di cui alle lett. f) e g) la manutenzione ordinaria deve essere limitata alla sola pulizia ed al ripristino localizzato (riparazione) di materiali di finitura incongrui (rivestimenti in piastrelle o in materiali plastici rustici o scollati, o graffiati a disegno, coperture in elementi di cemento o marsigliesi, gronde e grondaie in plastica, pavimentazioni esterne in cemento o bitumate ecc.).
Per i fabbricati accessori identificati con lett. d) la manutenzione ha finalità di mantenimento in attesa di recupero o trasformazione più profondo e funzionale del manufatto sicché non vengono indicate particolari limitazioni rispetto alla definizione dell'art. 13 lett. a) della l.r. 56/77.

2) Nel caso di manutenzione straordinaria (m.s.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria come individuati dalla citata Circ. Reg. 5/URB/84, mirano principalmente al rinnovo integrale degli elementi di finitura degli edifici (intonaci e rivestimenti, infissi, manto di copertura ecc.) che non coinvolgono la configurazione strutturale e morfologica dei fabbricati sicché i rifacimenti o la modifica di elementi strutturali esterni ed interni, orizzontali e verticali, hanno natura esclusivamente riparatoria di elementi degradati ben localizzati. Non è ammessa la modifica dei prospetti e la realizzazione di aperture esterne. La manutenzione straordinaria è pertanto la modalità principale attraverso cui vengono effettuati gli interventi conservativi dei fabbricati nella loro configurazione precedente all'intervento. Detto tipo di intervento è dunque pertinente a tutti gli immobili classificati nella tav. 4.1. con lett. a),b),c),d),e) mentre assume per i fabbricati in f) la finalità di ripristino nei canoni costruttivi e di riambientazione nel tessuto storico (ad es. sostituendo la copertura in marsigliesi con coppi o portoghesi; i serramenti in metallo con infissi in legno, salvo motivate deroghe per esclusive ragioni di sicurezza, di attività particolarmente esposte quali banche, ecc., i rivestimenti in piastrelle con intonaci a calce, ecc.) e per i fabbricati in g) il significato di restauro dei fabbricati recenti: in tal caso i "criteri guida di intervento" di cui al successivo punto D propongono modalità di abbellimento tendenti a valorizzare anche mediante reinterpretazione dei canoni costruttivi dell'edilizia recente minore.
Per i fabbricati accessori identificati in cartografia con lett. d) la manutenzione straordinaria è ammessa se non ostacola o rende più onerosa la trasformazione dei fabbricati principali consistenti nella medesima unità di intervento (corte). Si evidenzia inoltre che plastica e metallo non rientrano nella tradizione costruttiva dei serramenti (finestre, portefinestre, portoni) dei fabbricati originari del tessuto storico di Volpiano e pertanto non devono essere utilizzati in quanto in contrasto.

3) Nel caso di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come illustrati nella Circ. Reg. 5/URB/84 specificano ed integrano le opere di manutenzione straordinaria tanto rispetto ai peculiari requisiti architettonici degli edifici individuati con lett. a), b) e c) come rispetto alla esigenza di effettuare opere di consolidamento strutturale coerenti con i canoni costruttivi originari. I criteri di ripristino delle tecniche costruttive e dell'impiego di materiali tradizionali si estrinseca pertanto in particolari forme e lavorazioni precipue per ogni edificio ed elemento da restaurare. L'individuazione delle operazioni di restauro e risanamento dianzi classificate è pertanto demandata a personale esperto che fornisce istruzioni ed è deputato al controllo: Soprintendenze, Commissione regionale e nel caso di edifici non vincolati ~~*esperto nella materia dei beni culturali ed ambientali nominato nella CIE*~~*. la Commissione Locale del Paesaggio.*[51]
Per gli edifici in d) il restauro riguarda principalmente la tutela e conservazione di elementi architettonici costitutivi dei fabbricati (struttura muraria, loggiati, balconate in pietra, coperture in coppi, pavimentazioni esterne selciate, ecc.). Esso viene pertanto assistito dal Comune mediante i "Criteri guida" di cui al successivo punto D.
Per gli edifici in e),f),g) e fabbricati accessori identificati con lett. d) gli interventi di restauro e risanamento sono quelli stabiliti al citato art. 13 della l.r. 56/77.

4) Nel caso di ristrutturazione edilizia

Il nuovo P.R.G. effettua mediante il riesame delle analisi contenute nel previgente Piano Regolatore la selezione valutativa dei contenuti documentari degli immobili compresi nel Centro Storico sotto il profilo architettonico, morfologico-ambientale e tipologico. In particolare specifica quali fabbricati principali e/o pertinenziali abbiano carattere prevalentemente ambientale e tipologico, quali infine a seguito di rimaneggiamenti di fine secolo o in quanto privi di specificati valori architettonici e ambientali, poiché riferibili ad edilizia minore consuetudinaria, conservino del passato essenzialmente l'impronta tipologica.
Questi ultimi in particolare contribuiscono, assieme agli elementi più caratterizzati e/o di maggior pregio, a realizzare l'immagine complessiva del tessuto storico e ne formano, attraverso la trama viaria, l'impronta urbanistica.

[51] ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

Stanti questi riferimenti metodologici, l'intervento di ristrutturazione concorre alla conservazione dei valori documentari degli immobili classificati con lett. d) ed e) (essendo esclusa per quelli in a), b) e c) finalizzando l'impostazione della Circ. Reg. 5/URB/84 (Ristrutturazione "leggera" di tipo A e Ristrutturazione "pesante" di tipo B) alla graduazione degli elementi da valorizzare o conservare.
Il nuovo P.R.G. individua a tal fine, attraverso un giudizio sintetico, gli elementi sostanziali della conservazione: a partire dalla tipologia dell'impianto edilizio (casa a corte), alla morfologia dei fabbricati (loggiati, travate) con particolare riguardo per i fronti su via, all'andamento delle coperture e la presenza di strutture tipiche (elementi colonnari, murature in ciottoli di tecnica medievale, ecc.).
La segnalata presenza di elementi morfologici comporta che gli stessi vengano tutelati: mantenendo i loggiati, segnalando gli elementi colonnari in mattoni o in pietra, conservando le murature contraffortate e/o l'originaria tessitura a ciottoli, valorizzando le volte in mattoni, i cassettoni lignei, le scale in pietra, le coperture in legno e cotto, ecc., rispettando l'apparato decorativo a cui non sono estranei gli infissi (in legno o in ferro battuto e rigorosamente di foggia tradizionale) gli intonaci (a calce) e le tinteggiature (per le quali è opportuno evitare l'impiego di sintetici e/o plastici), restaurando gli affreschi.
La suddetta descrizione è principalmente riferita ai fabbricati d).
I fabbricati in e) sono quelli che presentano la maggiore flessibilità operativa, la quale deve tuttavia rispettare, sotto il profilo dell'impianto urbanistico, il tipo edilizio a corte e sotto l'aspetto morfologico tener conto dei caratteri architettonici preesistenti, con particolare riferimento per le murature di tamponamento verso via ed il fronte solare interno: l'intervento di ristrutturazione può essere riferito alle opere previste all'art. 13 lett. d) della l.r. 56/77, fatta salva la conservazione degli elementi tipologici sopradetti e l'applicazione dei criteri guida di intervento di cui alla successiva lett. D.

C. MODALITA' DI INTERVENTO

1. Procedura attuativa

a) Attuazione delle prescrizioni progettuali cartografate dal P.R.G. Si danno i seguenti casi:

- a1) esecuzione unitaria nell'ambito della corte o dell'intero fronte per i fabbricati a tipologia lineare: concessione diretta
- a2) esecuzione episodica su fabbricati distinti consistenti nella medesima corte elementare: concessione edilizia convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nella quale vengono specificati l'eventuale assenso dei confinanti (ove necessario a norma del Codice Civile.) per le costruzioni in aderenza, le servitù di accesso e d'uso delle parti comuni ed ogni ulteriore elemento compositivo tendente a garantire l'unitarietà architettonica degli interventi in esecuzione delle previsioni cartografiche e normative del N.P.R.G. e delle istruzioni impartite dalla C.I.E. in applicazione delle norme medesime.
- a3) esecuzione episodica programmata da comparto edificatorio a mente dell'art. 46 della l.r. 56/77 per le unità immobiliari complesse.

Su tutti i fabbricati non previsti in demolizione sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Modifica dell'impianto edilizio definito dal P.R.G..

Redazione di Piano di Recupero ex art. 41 bis e/o 43 della l.r. 56/77 con il rispetto dei disposti del precedente art. 7 punto 4, nonché delle seguenti condizioni:
- venga mantenuto lo schema funzionale del tipo edilizio "a corte";
- vengano esclusi, per gli edifici di carattere abitativo a manica semplice le esposizioni del fronte illuminato o principale: nord, nord-est, nord-ovest;
- non vengano superate per gli edifici a destinazione abitativa le volumetrie, le superfici coperte ed il numero dei piani previsti e verificati nella specifica unità di intervento; i manufatti accessori distino in ogni punto almeno m. 10 dagli edifici ad uso abitativo, se contrapposti; oppure formino con questi ultimi un angolo superiore o eguale a 90', se angolati. La loro superficie coperta non ecceda quella prevista dal P.R.G. e la loro altezza, se demoliti e ricostruiti, non ecceda i m. 2,70 all'intradosso del solaio interno.

A tal fine il P.R.G. fornisce un paradigma di operazioni possibili, edificio per edificio (ad es.: variazione della giacitura del tetto, possibilità della grossatura planimetrica della manica, segnalazione degli elementi meritevoli di attenzione progettuale ecc.) che assieme ai "Criteri Guida di intervento" consentono l'applicazione delle istruzioni contenute alla voce Ristrutturazione nella citata Circ. Reg. 5/URB/84.

c) Nel caso di ricostruzione

Gli immobili identificati con lett. f) g) sono per quanto già esposto in contrasto edilizio o urbanistico con il tessuto del Centro Storico. Per essi sono ammessi tutti i tipi di intervento fino alla ricostruzione sotto la guida dei seguenti criteri:

- gli interventi conservativi, fino alla ristrutturazione, hanno la finalità precipua di ripristinare gli apparati esteriori dei fabbricati alterati da canoni compositivi casuali e lo schema della accessibilità tramite l'androne carraio e lo spazio cortile.
- gli interventi sostitutivi sono ammessi purché non vengano superati i limiti di sagoma indicati in cartografia e disciplinati dalle presenti norme e vengano seguiti i criteri progettuali enunciati in seguito per gli interventi di ricostruzione e/o nuova costruzione a sagoma definita.

Gli immobili identificati nella legenda della Tav. 4.1. (area RCS) con la dizione "Fabbricati accessori" e "Manufatti di servizio" e che non hanno sovrapposta la lett. d) sono prevalentemente destinati alla demolizione e ricostruzione con recupero del volume demolito da integrare al fabbricato principale o ricomporre anche sul medesimo sito in un nuovo manufatto in base ai criteri più avanti esposti.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione a sagoma definita cartograficamente definiti nella tav. 4.1 sono in genere finalizzati alla ricomposizione delle caratteristiche funzionali e distributive della "casa a corte", sia laddove l'affastellamento di manufatti accessori ha di fatto occluso, o molto limitato, i requisiti igienici connessi al soleggiamento ed alla ventilazione; sia nei casi in cui successive scomposizioni del modulo originario ne hanno profondamente alterato le caratteristiche d'uso.

Le nuove costruzioni pertanto sono connesse in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nella "corte". Esse dovranno assumere le caratteristiche formali e costruttive compatibili con l'immagine di semplicità tipico della edilizia minore d'impianto rurale.

Per la definizione delle quantità edificabili fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tavola del Centro Storico anche le definizioni del seguente paragrafo D, nonché la verifica locale della coerenza dell'altezza del nuovo edificio con quelli circostanti.

Le modifiche apportate dal P.d.R. al disegno di N.P.R.G. con rispetto delle condizioni indicate al precedente comma, non costituiscono Variante di P.R.G. a norma e con le procedure dell'art. 17, 8° e 9° comma della l.r. 56/77. Ove nell'ambito di intervento sottoposto a Piano di recupero consistano edifici classificati nella tav. 4.1. con lett. a), b), c) e d) e nel caso in cui il progetto di Piano di Recupero non soddisfi alle condizioni attuative dianzi elencate, il medesimo è sottoposto al preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei Beni culturali e ambientali.

D. CRITERI GUIDA DI INTERVENTO

Il Comune in applicazione degli indirizzi generali sui tipi di intervento dianzi illustrati stabilisce i seguenti CRITERI GUIDA DI INTERVENTO:

a) **Allineamento di quota:** al fine di garantire la coerenza compositiva degli interventi possono essere fissati in sede di rilascio della concessione vincoli di allineamento in quota di linee di colmo o di gronda, di orizzontamento dei solai o di imposta delle finestrature, fatto salvo quanto disposto alle successive lettere del presente comma.

b) **Allineamento di fronti:** il vincolo topograficamente definito di allineamento delle costruzioni indica la ricorrenza dell'imposta al suolo dei corpi di fabbrica. Vincoli di allineamento non indicati dal P.R.G. possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

c) **Sagoma definita:** indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatti salvi i diritti di terzi. In sede di progettazione sono ammessi scostamenti massimi di m. 1 in eccedenza al perimetro indicato, ferma restando la massima superficie coperta corrispondente alla sagoma indicata in cartografia[52] e l'inalterabilità dell'allineamento dei fronti disposti su vie e spazi pubblici.

d) **Numero piani fuori terra definiti:** indica il n. massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita. Si precisa inoltre che:

- gli edifici esistenti, soggetti ad opere di conservazione edilizia, per i quali nella tavola del Centro Storico, non viene indicato il n. dei piani finali, conservano quelli risultanti avanti l'esecuzione delle opere.
- gli edifici accessori esistenti o previsti non confinanti con la pubblica via non potranno avere più di due piani fuori terra se ed in quanto preesistente.
- gli edifici accessori esistenti o previsti prospicienti la pubblica via dovranno mantenere le altezze e le ricorrenze preesistenti potendosi realizzare al loro interno locali aventi caratteristiche di cui al punto precedente.

[52] *A seguito dell'accoglimento di osservazioni alla Variante parziale n° 10 si specifica che il concetto di sagoma massima contiene la possibilità di realizzare anche sagome e maniche di dimensioni inferiori, specie in rapporto all'ottemperanza di eventuali diritti di terzi. Tale facoltà si applica anche agli interventi di grossatura di manica disciplinati alla lett. i2 del presente articolo 18.*

e) **Altezze degli edifici:**

- l'altezza degli edifici esistenti, conservati mediante i tipi di intervento precedentemente illustrati anche in associazione alla grossatura di manica, sarà di norma equivalente a quella preesistente fatto salvo l'allineamento delle coperture con gli edifici confinanti per altezze aggiuntive di norma non superiori a m. 1,20 e/o di quanto motivatamente stabilito in sede di concessione;
- l'altezza degli edifici a sagoma prescritta segue quanto disposto all'art. 12 delle presenti Norme, fatte salve disposizioni particolari di allineamento fissate motivatamente in sede di concessione o dagli strumenti urbanistici esecutivi;
- l'altezza degli immobili accessori fronteggianti la pubblica via dovrà corrispondere, ad opere avvenute, alle quote (in gronda e/o in colmo) delle coperture degli edifici contigui.

f) **Altezze dei locali**:

- In applicazione del D.M. 05.07.1975 gli interventi di nuova costruzione, o di conservazione del patrimonio esistente ove si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, ovvero il recupero ad uso abitativo disciplinato dal P.R.G. con apposita simbologia di locali non precedentemente adibiti ad abitazione (tettoie, travate o altro), l'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in m. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,40. Nelle operazioni di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, consolidamento e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto risultante ad opere eseguite non deve essere inferiore a quella preesistente.
- Per i locali ad uso commerciale si fa riferimento all'ultimo comma dell'art. 12 p.to i) delle presenti Norme di Attuazione.

g) **Edifici accessori:**

- Per gli edifici accessori esistenti e confermati dal P.R.G. con apposita indicazione cartografica sono ammessi gli interventi conservativi precedentemente illustrati, nonché la demolizione e ricostruzione e l'introduzione delle destinazioni strettamente compatibili con quella principale, abitativa terziaria o artigianale, a cui sono collegati nell'ambito delle unità minime di intervento. In particolare:
- g1) nel caso di destinazione abitativa sono con essa compatibili gli usi per depositi e piccoli laboratori familiari (far da sé, hobbies, ecc.); colture in serra di fiori e piante ornamentali; attività professionali ed artistiche; autorimesse per la necessità diretta delle famiglie insediate;
- g2) nel caso di destinazioni terziarie (commerciale, di artigianato commerciale e/o di servizio delle residenze, servizi professionali ed amministrativi, ecc.) sono con esse compatibili i depositi, le autorimesse, nonché piccoli laboratori di riparazione purché comportanti attività tassativamente non inquinanti, non nocive e non moleste in quanto a odori o rumori prodotti;
- g3) nel caso di destinazioni artigianali (produttive o di servizio) sono con esse compatibili i depositi, lo stazionamento di mezzi e altre funzioni complementari all'espletamento dell'attività.
- g4) il recupero dei fabbricati accessori ha per scopo prioritario l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici abitativi a cui essi sono collegati nel caso in cui questi risultassero carenti di servizi igienici, di cucine ed eventualmente di scale interne. Il rilascio della concessione per l'immissione delle destinazioni di cui alle precedenti lett. a), b) e c) nei fabbricati accessori fisicamente integrati o integrabili ad edifici già adibiti ad abitazione rimane pertanto subordinato alla dimostrazione della adeguatezza igienico-sanitaria di questi ultimi.
- g5) per le modalità di intervento valgono le indicazioni contenute nel precedente punto C e presente punto D.

h) **Norme di carattere generale:**

- h1) nel Centro Storico e, comunque, sugli edifici per cui il N.P.R.G. precisa il tipo di intervento con vincolo topograficamente definito, è fatto divieto:
- *[di suddividere i cortili interni delle corti mediante recinzioni][53];*
- di disattendere, nei casi di edifici "a recinto" o "a corte" i caratteri tipologici costitutivi, specie in riferimento alla presenza dell'androne carraio, della posizione delle scale e degli eventuali loggiati e porticati;
- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);

[53] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008) già previsto in variante n.4 DCC n. 49 del 18/07/2003 ma non riportato in NdA*

- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno od in pietra, con elementi di altro materiale.
- h2) negli interventi edilizi si dovrà avere cura di ripristinare tutti gli elementi architettonici, strutturali e non, e decorativi, compromessi o mascherati da incauti interventi di manutenzione o ristrutturazione.
- h3) l'eventuale tamponamento in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.
- h4) il N.P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.
- h5) la tinteggiatura degli esterni dovrà essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di indirizzi esplicitati annualmente dalla C.I.E.; l'Ufficio Tecnico è tenuto a fornire periodicamente alla C.I.E. completa documentazione delle autorizzazioni rilasciate.
- h6) all'istanza di concessione o di autorizzazione per intervenire sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere allegati, quale parte integrante, tutti i documenti cartografici, di rilievo e fotografici, che consentano l'esatta individuazione dell'edificio e dell'area di pertinenza; esplicitino i caratteri tipologici, tecnologici, decorativi e strutturali, nonché lo stato di conservazione delle parti e dell'insieme e le destinazioni d'uso particolareggiate in atto (o in origine se disattivate), anche delle aree scoperte; evidenzino altresì le caratteristiche dell'ambiente circostante, edificato e non.
- h7) gli interventi che presuppongono edificazione o trasformazione di sagome edilizie a confine sono comunque subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.

i) **Norme di carattere particolare**

i1) **manufatti in demolizione (z)**

Sui manufatti o sugli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G., sono ammesse fino all'attuazione delle previsioni relative agli interventi descritti dalle presenti norme, solo opere di manutenzione ordinaria come precedentemente definite, fatto salvo e impregiudicato il provvedimento di demolizione forzosa per ragioni di pubblica incolumità. La demolizione di manufatti stabilita dal P.R.G. subordina la fattibilità del recupero dei fabbricati o parti di essi di cui costituiscono pertinenza.

i2) **interventi di grossatura di manica**.

Sono ammessi ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G.C. In tal caso dovranno essere curate: la conservazione della facciata esterna verso via, nonché la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto alla precedente lett. e) dei presenti criteri guida, la valorizzazione dell'apparato decorativo; il rispetto della tipologia strutturale con sostituzioni limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento, se prescritto negli atti concessori in ragione del carattere documentario intrinseco, degli orizzontamenti voltati o cassettonati ed assoluto degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento). I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G. dovranno essere eseguiti con materiali omogenei al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt 10 nei confronti di finestrature di edifici circostanti. Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria.

i3) **demolizione e ricostruzione non specificamente prescritta dal P.R.G..**

Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse, si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali o a mezzo della perizia giurata redatta da un professionista abilitato, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. La documentazione sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali: orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione, i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.

In tal caso la superficie utile del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla superficie utile dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal P.R.G. nel caso di grossatura della manica semplice; mentre le coperture dovranno, di massima e mai in eccesso, essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi egual numero di piani. Per le caratteristiche costruttive e di materiali di finitura valgono le disposizioni del successivo comma concernente i nuovi edifici a sagoma definita.

Salvo i casi di assoluta urgenza le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già concessionate all'atto dell'avvio dei lavori.

[i4) ***abbaini***

"Nei locali sottotetto che, in applicazione delle presenti norme e di quanto previsto dalla l.r. 21/98, possono essere recuperati per usi abitativi in base ai requisiti di legge, è ammessa la realizzazione di sporti emergenti dalle falde dei tetti nella sola forma tradizionale dell'abbaino.

Per il rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto storico le dimensioni degli abbaini non potranno superare le seguenti dimensioni: ~~h davanzale mi. 0,80 m – max 1.00;~~ h voltino finestra: non oltre 1.3 m dalla quota davanzale; larghezza max al lordo dei muri laterali: 1.5 ; finestra a una o due specchiature comunque contenute negli ingombri massimi anzidetti; falde dall'abbaino con medesima inclinazione dei tetti e di norma non superiori al 30%."

"E' altresì consentito provvedere attraverso abbaini all'areazione dei sottotetti non abitabili. In tal caso, ferme restando le dimensioni stabilite al comma precedente per ciascun abbaino, la loro superficie vetrata non potrà superare in complesso 1/20 della superficie netta del sottotetto."][54]

I. Simbologia

Ad integrazione ed applicazione della predetta disciplina d'intervento le definizioni cartografiche contenute nella Tavola 4.1. hanno il seguente contenuto rappresentativo:

l1) con lett. (a,b,c,d,e,f,g,) sovrapposte o riferite alle sagome dei fabbricati si indica la presenza di caratteri architettonici, ambientali e/o tipologici da valorizzare attraverso i tipi ed i criteri di intervento enunciati dalle presenti norme;

l2) [tutti gli edifici delimitati da linea continua sui quali non sono riportate le simbologie indicate ai successivi punti 15 e 16 e quelli][55] sui quali risultano sovrapposti retini, nonché quelli definiti 'incoerenti', si intendono destinati agli usi principali di cui all'art. 17 punto 3 delle presenti norme

l3) alla stessa destinazione principale sono adibiti gli edifici a sagoma prescritta e quelli per i quali è prevista l'integrazione della manica edilizia

l4) tutti gli edifici con sovrapposto retino quadrettato si intendono destinati ad attività (terziarie ed artigianali) integrate alla residenza

l5) i fabbricati individuati con due linee diagonali incrociate sono destinati agli usi accessori fissati alla lett. g) del precedente punto D

l6) i fabbricati individuati con una sola linea diagonale sono destinati esclusivamente ad uso di autorimessa per un solo piano fuori terra qualunque sia l'altezza del manufatto preesistente purché superiore o uguale a mt. 2,50 in gronda. Per altezze inferiori è ammesso il solo impiego per usi di deposito e sgombero.

l7) Fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 17 punto 3, tenuto conto delle caratteristiche della tipologia edilizia della casa a corte e della varietà delle sue articolazioni si ammette la suddivisione degli usi per piani, intendendosi quello terreno di norma riservato ad attività e quello/quelli superiori riservati preferenzialmente a residenza ovvero a funzioni terziarie aventi schemi distributivi compatibili con l'impianto edilizio preesistente.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3 [56]

Posizione 1.1 Modifica di destinazione d' uso da accessorio ad abitazione di tettoie frontestanti a via G. Basta

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *riordino della corte di appartenenza mediante deduzione del muro di separazione in blocchi di cemento di recente realizzazione.*
- *deduzione delle tettoie posticce aderenti al muro stesso.*
- *definizione di androne carraio.*

Posizione 1.2 Modifica di destinazione d' uso da accessorio ad abitazione di tettoia interna a corte avente accesso da via Emanuele Filiberto (

L'intervento può rivitalizzare la corte che è caratterizzata dalla presenza di numerose tettoie in tutto o in parte inutilizzate. È ammissibile il riuso ad abitazione del fabbricato accessorio degradato avente fronte esposto a nord, che è tuttavia dotato di lato minore rivolto a oriente ove sono realizzabili aperture finestrate al di sopra del profilo della tettoia contigua appartenente alla medesima proprietà. Per quest'ultima si conferma l'uso accessorio

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *apertura di finestrature sul lato est adiacente al fabbricato accessorio esistente e confermato al secondo piano fuori terra.*

---

54 *(introdotto con Variante Parziale n. 5 DCC n. 34 del 14/05/2004)*

55 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

56 ***(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25)***

Posizione 1.3 - Modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione di tettoia coerente con fabbricato residenziale esistente in corte avente accesso da vicolo Fourat.

L'intervento consente di effettuare l 'ampliamento funzionale dell'abitazione entro sagoma edilizia definita da tettoie esistenti. Date le caratteristiche planimetriche delle tettoie e la presenza di muro d'ambito di antico impianto, la modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *definizione in sede di progettazione edilizia di condizioni di aero illuminazione a norma di legge; inoltre è fatto obbligo di conservazione del muro d'ambito esistente in ciottoli di traccia medioevale.*

Posizione 1.4 Sopraelevazione di n° l piano di parte di immobile esistente in v. Umberto I .

L'intervento proposto dall'istante riordina e migliora il fronte sud di v. Umberto I. Inoltre permette di consolidare l'attività commerciale esistente (salumeria) con adeguato presidio abitativo al 2° livello. Si provvede infine a correggere il perimetro di una tettoia esistente nel cortile interno.

Posizione 1.5 Modifica di destinazione d 'uso da accessorio ad abitazione di tettoia esistente in corte compresa tra v. G. Basta e v. Circonvallazione.(

L'intervento consente di soddisfare l'esigenza di ampliamento funzionale dell'abitazione segnalato dalla proprietà entro sagoma edilizia esistente.

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *mantenimento dell'androne carraio.*

con riferimento ai criteri guida di intervento di cui alla lettera D sottolettere h e i del presente art. 18 le bucature finestrate dovranno essere di ampiezza ridotta, analoghe per dimensione a quelle dei fabbricati di antico impianto

Posizione 1.6 Deduzione del vincolo cartografico stabilito dal PRG per l'apertura di portico pedonale su vicolo Umberto I.

La deduzione è motivata dalla esigenza di non alterare le caratteristiche ambientali del vicolo in vista della conservazione dei muri storici d'ambito dei fabbricati e delle recinzioni, ivi compresa quella di Palazzo Olivero frontestante all'immobile in oggetto. Viene meno pertanto la necessità di chiedere la creazione del portico.

Posizione 1.7 Modifica di destinazione d 'uso da accessorio ad abitazione di tettoia esistente in corte compresa tra v. C. *Alberto e via Circonvallazione*

L'intervento consente di soddisfare l'esigenza di ampliamento funzionale dell'abitazione segnalato dalla proprietà entro sagoma edilizia esistente.

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *mantenimento dell'androne carraio.*
- *con riferimento ai criteri guida di intervento di cui alla lettera D sottolettere h e i del presente art. 18 le bucature finestrate dovranno essere di ampiezza ridotta, analoghe per dimensione a quelle dei fabbricati di antico impianto.*

Posizione 1.8 Area RS 10.1 vicolo interno di via Trento - rio San Giovanni

A maggiore e migliore precisazione della disciplina della zona in oggetto si operano le seguenti variazioni:

- Enucleazione dalla corte RS 10.1 del fabbricato di recente costruzione con attribuzione del tipo di intervento "F"(Edilizia recente).

- Alla residua parte dell'area RS 10.1 confermata si applicano i seguenti valori parametrici: SF=910 mq; volume 1092; abitanti 9; standard 225 mq di cui 162 monetizzabili.

Posizione 1.9 Corte ubicata a sud dell'area RS 10.1 di cui al precedente punto 1.8.

Si provvede ad apportare in cartografia alle sagome edilizie edificate la correzione materiale richiesta dall'istante.

Posizione 1.10 Corte con accesso da v. Luini

Si provvede a correggere in cartografia il simbolo di fabbricato accessorio ad un manufatto impropriamente individuato dal PRG come basso fabbricato Si ritiene inoltre ammissibile la modifica di destinazione d'uso di detto fabbricato da accessorio ad abitazione sia per l'esposizione solare he per le esigenze funzionali della famiglia residente nel fabbricato principale.

Posizione 1.11 11 Fabbricato avente accesso da via Carlo Botta

Si consente la chiusura di un varco esistente nel profilo edificato di via Carlo Botta mediante inserimento di fabbricato a sagoma prescritta a due piani costituente ampliamento di un edificio di abitazione degradato e abbandonato.

L'intervento viene subordinato:

- al previo assenso dei confinanti interessati,

- alla creazione di apposito spazio per ricovero di almeno un'autovettura,

- al recupero integrale e contestuale dell'edificio degradato e del suo ampliamento a sagoma definita:
- al rispetto dei criteri guida di intervento definiti dalle N.T.A. di PRG (art. 18) dette prescrizioni vengono inserite all'art. 18lettera D sottolettera m).
La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *assenso del confinante per la posizione del fabbricato a sagoma prescritta realizzato a confine eccedente il muro di contatto.*
- *previsione nell'aree o nel fabbricato in oggetto di locale per ricovero di almeno una autovettura.*
- *recupero contestuale dell'edificio degradato di cui costituisce pertinenza.*
- *rispetto dei criteri guida di intervento definiti dalla lettera D del presente art.18.*

Posizione 1.12 Corte con accesso da vicolo interno a v. Garibaldi.
Si ammette la realizzazione di una tettoia di modeste dimensioni (definita in cartografia) rispondente a esigenza funzionale dell'istante. Data l'estensione della corte e le modeste dimensioni della tettoia non si determina compromissione alcuna dell'immobile interessato

Posizione 1.13 Correzione di errore materiale in corte avente accesso da v. Demora.
Si inserisce in cartografia una tettoia di vecchio impianto non documentata dal PRG.

Posizione 1.14 Corti frontestanti via Circonvallazione.
L'intervento richiesto dalla proprietà riguarda la grossatura di manica di fabbricati accessori che il PRG prevede di recuperare ad abitazione. Detto intervento è ammissibile in quanto migliorativo delle condizioni di funzionalità di detti fabbricati. Si provvede a indicare in normativa al citato paragrafo "m" dell'art. 18 le condizioni operative e compositive della facciata rivolta verso Via Circonvallazione scaturenti dai criteri guida d'intervento stabiliti dal PRG.
Con riferimento ai criteri guida di intervento di cui alla lettera D sottolettere h e i del presente art. 18 le bucature finestrate dovranno essere di ampiezza ridotta, analoghe per dimensione a quelle dei fabbricati di antico impianto.

Posizione 1.15 Sostituzione dì tettoia interna a corte avente accesso da via Roma con previsione di fabbricato a sagoma prescritta dì n° 2 piani.
L'intervento consente di recuperare al tessuto edilizio un tassello occupato da un fabbricato (tettoia) molto degradato, attualmente utilizzato a deposito, confinante per gran parte del perimetro con proprietà diverse.
La nuova costruzione richiede il previo consenso dei confinanti e deve rispettare i criteri guida di intervento stabiliti all'art.18 lettera D delle N.T.A.

La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *assenso delle proprietà confinanti.*

Posizione 1.16 Ridefinizione delle caratteristiche e modalità di recupero di parte dei fabbricati compresi in corte avente accesso da v. Amedeo di Savoia. Viene segnalata la difficoltà a provvedere al recupero degli immobili in oggetto a causa degli obblighi di destinazione terziaria e di procedura (Piano di Recupero) stabiliti da PRG vigente a ripetizione di quanto previsto dal precedente PRG/1988. Per consentire il recupero dei fabbricati si ritiene ammissibile attribuire all'unità di intervento la destinazione residenziale e inoltre dedurre il vincolo dei procedura del P.d.R. Tuttavia tenendo conto del vincolo di procedura del P.d.R, che assoggetta a verifica storico ambientale il riuso degli immobili del Centro Storico, si stabilisce che le concessioni debbano essere sottoposte alla autorizzazione previa della Commissione Regionale per la Tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art.91 bis della l.r. 56/77.
La modifica di destinazione d'uso da accessorio ad abitazione è subordinata alle seguenti condizioni attuative:

- *il rilascio delle concessioni è subordinato al parere vincolante della Commissione regionale per la tutela e la valutazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis delle L.R. 56/77.*

~~*CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4 E 5*~~

~~*Si richiama con contenuto prescrittivo finalità, condizioni e tipi di intervento illustrati nelle Relazioni illustrative delle Varianti n° 4 e n° 5 del PRG vigente.*~~[57]

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4

A1. Modifica del tipo di intervento da ristrutturazione edilizia (e) a sagoma prescritta a due piani fuori terra di tettoie prospettanti su via Po.

[57] ***(Sostituito con i testi integrali delle relazioni delle Varianti 4 e 5 con Variante Parziale n. 25)***

L'intervento consente di recuperare una porzione piuttosto degradata del fronte murario di via Po, pur mantenendo la destinazione accessoria conferita all'attuale tettoia dal PRG.
Il nuovo fabbricato avrà le seguenti caratteristiche volumetriche: n° piani 2; h max in gronda m. 6; pendenza tetto come fabbricati confinanti. Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. (Centro storico), con particolare riguardo ai punti: C1 a2), C1 c) e D.

A2. Realizzazione di fabbricato a sagoma prescritta lungo il profilo murario di via Po.
Si ammette il prolungamento del fronte murario ubicato a oriente limitatamente alla sagoma indicata nella Tav. 4.1 con rispetto dell'attuale portale murario di accesso al cortile che dovrà risultare incorporato nella nuova muratura. La sagoma planovolumetrica del nuovo fabbricato sarà in tutto e per tutto (manica, altezza in gronda e in colmo) analoga al fabbricato confinante in aderenza.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo ai punti: C1 c) e D. Inoltre si prescrive il divieto di suddivisione del cortile tramite recinzione di qualunque tipo.

A3. Ripristino della sagoma di fabbricato accessorio (entro corte ubicata a sud di via Emanuele Filiberto) depennato con precedente determinazione.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo ai punti: A7), B4), C1 a2), D g).

A4. Riordino della corte sita all'angolo tra via Garibaldi e via Emanuele Filiberto
L'intervento consente di effettuare l'ampliamento funzionale del parcheggio pubblico seminterrato (la cui formazione è stata concordata dall'Amministrazione di Volpiano con la Parrocchia di San Pietro e Paolo) nella corte adiacente in oggetto.
Per agevolare l'intervento è necessario provvedere in quest'ultima al riordino dei fabbricati esistenti. Questi ultimi risultano in gran parte privi di valore architettonico in quanto frutto di ricostruzione post bellica.
La Variante n° 4 prevede la possibilità di realizzare le seguenti opere:

a) *Edificio prospettante su v. Garibaldi risvolto di v. Emanuele Filiberto attualmente adibito a negozio e residenza: Ristrutturazione edilizia con grossatura di manica fino a 10 m.; innalzamento delle quote di colmo e di gronda di m. 1.20 in modo da ricavare – con il riordino degli orizzontamenti interni – un piano mansardato sottotetto illuminato da abbaini. Detti abbaini, aventi foggia e dimensioni disciplinati dalle Norme definite dalla Variante 4, dovranno prospettare prevalentemente (o del tutto) verso il cortile interno.*
b) *Tettoie esistenti lungo via Emanuele Filiberto: recupero ad uso misto terziario e commerciale a piano terreno e abitativo al piano superiore (2° f.t.) in misura inferiore a 200 m2;*
c) *Fabbricato già adibito ad abitazione in aderenza al confine con l'Oratorio, lato nord: ristrutturazione con recupero abitativo della tettoia elevata coerente con il fabbricato stesso. La posizione dell'androne e/o il passo carraio viene definita in sede di progetto;*
d) *Formazione di box auto pertinenziali a confine con la proprietà dell'oratorio, lato est.*

A fronte delle soprascritte possibilità di recupero si stabiliscono le seguenti condizioni di intervento:

1. *Realizzazione, al piano interrato e/o seminterrato (in continuità con le livellette del parcheggio seminterrato previsto sotto il campo sportivo dell'oratorio) di parcheggio pubblico (sostitutivo della previsione del PRG vigente) avente ampiezza non inferiore a 450 m2;*
2. *Destinazione in toto del piano terreno degli immobili prospettanti sulle vie ad esercizi commerciali e terziari;*
3. *Il fronte di v. Garibaldi dovrà essere ricomposto con forme architettoniche lineari e verticali coerenti con l'ordine del fabbricato settecentesco adiacente.*
4. *L'intervento è subordinato a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r.56/77 che deve prevedere e/o dar forma alle predette condizioni di intervento.*

Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo ai punti: A3), B4), C1 a2), D da a) a f) D i2).

A5. Grossatura di manica di due fabbricati adiacenti siti in via Circonvallazione; ricomposizione di tettoia pertinenziale.
L'intervento in oggetto è coerente con quello già in precedenza consentito dalla Variante parziale n° 3 rispetto a uno dei due fabbricati. L'incremento di superficie utile risulta inferiore a 200 m2.
Per la disciplina della grossatura di manica si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. (Centro storico), con particolare riguardo ai punti: C1 a2), D i2).
Si consente inoltre la destinazione a usi pertinenziali di tettoia documentata al mappale n° 884 del F. 12 . Per la disciplina del recupero della tettoia si richiama l'applicazione dell'art. 18 con particolare riguardo ai punti: A7), B4 C1 a2), D g).
Non si ammette invece il recupero della tettoia di cui al mappale 149 in quanto la sua testata risulterebbe posta a distanza inferiore di m. 10 del filo della manica ingrossata dei fabbricati dianzi specificati.

A6. Innalzamento e ricomposizione tetto in fabbricato sito in via del Castello.
Si ammette la ricomposizione del tetto a due falde (attualmente sfalsate) con unificazione del colmo e pareggiamento del piano di imposta delle gronde mediante innalzamento in misura non superiore a m. 1,20.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. (Centro storico), con particolare riguardo ai punti: A5), B4), C1 a2), D a), e).

A7. Correzione dei tipi di intervento applicati a fabbricati siti tra via Lombardore, via Circonvallazione e P. San Michele 8.
Si corregge, in quanto frutto di errore materiale, la precedente delimitazione dei fabbricati e si applica - su tutti quelli abitativi - il tipo di intervento "E" (edifici da ristrutturare). Inoltre viene corretta sagoma e simbologia delle tettoie.

A8. Corte prospettante su via Umberto I tra via Circonvallazione e via Raimondo, contenente negozio di gastronomia.
Si individua la sagoma edilizia necessaria alla realizzazione di scala esterna, fatti salvi i diritti del confinante.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo al punto C1 c). Si depenna inoltre dall'art. 66 delle N.d.A. il punto 2.

A9 Corte frontestante a via Emanuele Filiberto e oltre questa all'Oratorio.
Le correzioni riguardano il ripristino della simbologia di una tettoia non riportata in cartografia, ma risultante a catasto; nonché la conservazione di parte di una seconda tettoia prevista dal PRG in demolizione.
Poiché il ripristino delle sagome dei manufatti è motivato dalla necessità di realizzare ricoveri per auto, se ne prescrive la ricomposizione con altezza in gronda non superiore a m. 3, tetto a falde in cotto, tamponamenti ad intonaco. Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo ai punti: A7), B4), C1 a2), e D.

A11. Corte compresa tra via Po e v. San Giovanni
Viene definita una porzione di fabbricato a 1 piano per l'ampliamento di quello esistente in adiacenza.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo ai punti: C1 c), e D.

A12. Corte compresa tra via Regina Margherita e strada interna.
Si ammette il recupero residenziale dei manufatti accessori ubicati in fondo alla corte, ma prospettanti sulla via interna. Detto recupero comporta la modifica di destinazione d'uso di una tettoia elevata (con superficie inferiore a 200 m2) e la formazione di n° 2 p.f.t., di cui solo il secondo abitabile in forza di quanto previsto dall'art. 53 delle N.d.A. essendo l'immobile compreso nei 50 m. di distanza dal rio San Giovanni. Si provvede inoltre a correggere la sagoma della travata esistente secondo quanto documentato dall'interessato.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 19 B1 punto 1.5 delle N.d.A. (Aree di contorno del Centro storico).

A13. Corte frontestante a via Garibaldi, tra via Arduino e via San Giovanni
Si ammette, con vincolo topograficamente definito, la realizzazione di scala di accesso al 1° piano. Si stabilisce contestualmente l'obbligo di demolizione di basso fabbricato sito sul fondo della corte.
Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo al punto C1 c).

A14. Corte compresa tra via Raimondo e via Basta.
In esecuzione della Variante 3 è stato realizzato un fabbricato per il quale era stato richiesto l'abbattimento del muro di confine distante m. 1,50 circa dal fronte interno. La proprietà ha richiesto di soprassedere alla condizione posta dalla Variante citata.
Tenuto conto che detto muro cieco impedisce l'illuminazione del piano terreno verso cortile nonché la creazione di androne carraio, si pone la condizione che siano resi abitabili solo i locali del 2° piano f.t. assegnando al primo usi di carattere pertinenziale non abitabili.
Si provvede inoltre a depennare dalla normativa del PRG integrata dalla Variante 3 le clausole contenute all'art. 18 p.to D. lett. m) posizione 1.1 riguardanti, tra l'altro, l'abbattimento del muro di separazione dalla proprietà confinante e la formazione di androne carraio, a condizione che venga stabilito, con vincolo da trascrivere sui registri immobiliari, di destinazione ad usi accessori non abitabili dei locali del piano terreno.

A15. Corte di spigolo inserita in via Carlo Alberto
Si ammette il recupero ad uso residenziale di tettoia compresa nella corte angolare di via Carlo Alberto limitatamente a quanto definito in cartografia.

Per la disciplina della trasformazione edilizia si richiama l'applicazione dell'art. 18 delle N.d.A. con particolare riguardo ai punti: A7), B4), C1 a2) e D.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5

A2. Deduzione di vincolo di androne carraio in fabbricato frontestante a via Emanuele Filiberto, Piazza XXV Aprile
Si depenna dalla Tav. 4.1 la previsione di androne carraio e si pone l'obbligo, con contenuto prescrittivo già citato al precedente punto A1, di accesso alla corte da P. Vittorio Amedeo, al fine di garantire il conveniente accesso alla proprietà medesima. Le condizioni attuative sopra definite hanno contenuto prescrittivo.

A3. Deduzione di androne carraio in fabbricato accessorio frontestante a via Luini facente parte di corte con accesso da via Giuseppe Raimondo
Si depenna dalla Tav. 4.1 la previsione dell'androne carraio, da aprire su via Luini, ponendo l'obbligo, per l'edificio da recuperare, di accesso veicolare e pedonale dall'androne carraio di via Raimondo. Le condizioni attuative sopra definite hanno contenuto prescrittivo.

A4. Realizzazione di scala esterna in fabbricato nel cortile di fabbricato frontestante a P. Vittorio Amedeo.
Si definisce in Tav. 4.1 la sagoma della scala esterna, nonché – con contenuto prescrittivo a termini dell'u.c. dell'art. 18 delle N.d.A. – le seguenti condizioni operative:
- *La scala sarà preferibilmente a chiocciola e non potrà occupare uno spazio in pianta con lato non superiore a m. 3/3.2 di forma quadrata. Essa verrà convenientemente tamponata con pareti vetrate, preferibilmente autoportanti, con copertura pure vetrata.*

A5. Fabbricato compreso nel complesso edilizio dell'Oratorio
Nell'ambito delle intese preliminari fra la proprietà parrocchiale e il Comune per la realizzazione del parcheggio seminterrato dell'Oratorio, venne evidenziato da parte della Parrocchia l'interesse alla realizzazione in detta area di strutture polivalenti a carattere collettivo (sociale e sportivo) di sostegno all'attività propria dell'Oratorio.
In vista di tale evenienza è opportuno modificare il tipo di intervento "c" (restauro e risanamento) applicato ad una manica di fabbricato presente nel cortile, e tuttavia priva di specificato valore storico, due tipi di intervento alternativi: ristrutturazione di tipo "e" per il caso di recupero dell'edificio; demolizione di tipo "z" nel caso sostituzione edilizia con altro fabbricato diversamente disposto. Ciò al fine di consentire, se del caso anche attraverso l'abbattimento ma fatto salvo il parere di merito della competente Soprintendenza, una maggiore e migliore articolazione delle nuove strutture eventualmente realizzande.
Nella tav. 4.1 si corregge la simbologia identificativa dei manufatti sopra descritti. In particolare, nel caso di intervento per la formazione di nuove strutture sportive e collettive:
- *La tettoia esistente a fondo campo dovrà essere rimossa.*
- *Il fabbricato a due piani identificato con e tipi di intervento "e/z" potrà essere tanto recuperato con intervento di ristrutturazione edilizia, come demolito per far luogo ad un più ampio impianto socio collettivo.*
- *Gli interventi edilizi sono sottoposti al benestare della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.*
- *E' fatto divieto di abbattimento dell'esemplare di Ginko Biloba esistente nel cortile. L'eventuale abbattimento degli altri alberi presenti nel cortile medesimo dovrà essere sottoposto a parere vincolante del Comune.*

A6 Corte Umberto I – Piazza XXV Aprile
Il Piano di Qualificazione urbana 2003 prevede il recupero della corte Umberto I nel contesto della rivitalizzazione della P. XXV Aprile. Il PQU in particolare propugna la creazione di una corte commerciale e la sua apertura sulla Piazza in modo da integrare al tessuto dei negozi nuove opportunità.
Il problema venne già affrontato a seguito di osservazione degli interessati alla Variante 4, ma non risolto in quel provvedimento in quanto l'argomento non era stato preventivamente affrontato in sede di progetto preliminare.
Si ritiene opportuno in questa sede dare conformità urbanistica all'intervento ipotizzato in sede di PQU, ammettendo la realizzazione di maniche edilizie di maggiore ampiezza rispetto a quello semplici e ristrette esistenti nei fabbricati di tipo accessorio.
I criteri di intervento che vengono prospettati dalla presente Variante sono:
1. *Conservazione del fabbricato prospettante sulla piazza XXV Aprile, ivi compreso il risvolto sul vicolo Umberto,*
2. *Inserimento nel fabbricati in 1. di funzioni commerciali ove previsto in cartografia.*
3. *Formazione di androne pedonale (indicativamente) nella porzione terminale del fabbricato in 1.*
4. *Grossatura della manica dei fabbricati accessori fino a m.8*
5. *Formazione di portichetto nel cortile interno collegato all'androne in 3.*
6. *Conservazione dell'apparato murario esterno verso via, con messa in evidenza di eventuali porzioni di muratura in ciottoli.*
7. *Composizione delle facciate interne secondo i canoni di semplicità dell'edilizia tradizionale del Centro storico.*
8. *Quote massime di colmo e di gronda non eccedenti quelle del fabbricato esistente e frontestante alla Piazza.*

In base alle suddette prescrizioni l'intervento, se unitario, potrebbe essere assentito con procedura diretta convenzionata. In caso di diversa configurazione dell'impianto edilizio l'intervento può essere egualmente assentito previo ricorso a Piano di recupero nei limiti volumetrici definiti ai precedenti punti.
L'incremento di volume conseguente alla grossatura di manica è riservata alla formazione di spazi per attività terziario commerciali e dunque non comporta incremento della capacità insediativa residenziale del PRG.
Si apportano in cartografia (v. Tav. 4.1) le correzioni soprascritte. Esse assumono – a termini dell'u.c. dell'art 18 delle N.d.A. – contenuto prescrittivo.

A7 Correzione cartografica relativa a immobile compreso tra c.so Regina Margherita e la ferrovia in vicinanza di v. Luini.
E' stato segnato all'Ufficio tecnico che il simbolo di basso fabbricato aderente all'edificio principale di una corte confinante con la ferrovia e compresa in area RS non riguarda una tettoia o un box, ma la terrazza dell'edificio.
La segnalazione è avvenuta in sede di istanza di recupero dell'edificio medesimo con la richiesta di mantenere il manufatto e di non demolirlo come invece prescritto dalla cartografia di Piano.
In sede di osservazione alla modifica apportata dal progetto preliminare (cfr. controdeduzione alla Osservazione n° 5) la proprietà ha inteso precisare di non essere interessata alla realizzazione di un basso fabbricato ad un piano (come riportato dal progetto di Variante 5) ma alla costruzione di un balcone terrazza interessante tutta la facciata principale.
In accoglimento della duplice richiesta si apportano in cartografia (v. Tav. 4.1) le correzioni richieste. Si precisa per altro, con contenuto prescrittivo, che la realizzazione della balconata al secondo piano FT potrà essere sorretta a piano terra da un porticato ma non da un volume chiuso.

A9 Recupero di travata coerente con fabbricato prospettante su via Basta.
Nell'ambito del progetto di recupero di un fabbricato di via G. Basta è stata prospettata l'eventualità del recupero del risvolto dell'edificio stesso verso l'interno del cortile, al fine di una migliore organizzazione planimetrica delle unità immobiliari.
L'intervento si rapporta alla finalità del PRG di realizzare un esteso recupero delle strutture edilizie del Centro Storico e, in particolare, a specifiche modifiche già assunte nelle precedenti Varianti a conferma della validità del suddetto obbiettivo.
Si inserisce in cartografia la simbologia competente al recupero residenziale del fabbricato accessorio che costituisce risvolto di quello principale frontestante a via Basta.

A10 Correzione di sagoma di fabbricato accessorio in via San Guglielmo
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 2) la proprietà ha chiesto di individuare in modo corretto con due linee diagonali incrociate la tettoia aperta, definita a catasto al Foglio n.13 mappale n. 20, che ha un'altezza media di mt. 6,5. Nella tavola 4.1 del P.R.G.C. il manufatto è individuato come basso fabbricato con una sola linea diagonale.
Quanto richiesto, documentato da riprese fotografiche, viene accolto in sede controdeduttiva anche sotto il profilo della correzione di errore materiale e integrato in cartografia nella Tav. 4.1.

A11 Recupero ad uso abitativo di manufatto accessorio in via Demora
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 10) la proprietà ha chiesto la modifica di classificazione del fabbricato in osservazione da accessorio ad abitativo, così come previsto per la parte posta in aderenza, per consentire una adeguata distribuzione interna e un conveniente recupero dell'immobile che è penalizzato da una manica di edificio estremamente ridotta.
Quanto richiesto viene accolto in sede controdeduttiva. Si individua pertanto, in cartografia (Tav. 4.1), la sagoma di un edificio a 1 piano fuori terra, coerente con la simbologia e il tracciato del fabbricato indicato dal PRG.

A13 Recupero ad uso abitativo di manufatto accessorio in via Circonvallazione, via Luini
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 13) la proprietà ha chiesto di poter di trasformare il fabbricato in proprietà compreso nella corte e attualmente adibito a uso accessorio in fabbricato abitativo.
Quanto richiesto viene accolto in sede controdeduttiva e pertanto si delimita in cartografia la sagoma definita a due piani del fabbricato recuperando.

A14 Integrazione di servizi terziario commerciali in corte frontestante a P. XXV Aprile
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 14) la proprietà ha chiesto di attribuire alla parte dell'immobile in proprietà adiacente al muro di confine con la "Corte Umberto I" (P. XXV Aprile) la medesima destinazione terziario commerciale in modo da migliorare l'effetto della qualificazione del tessuto storico rispetto alle funzioni commerciali.

Quanto richiesto viene accolto in sede controdeduttiva e pertanto si provvede a riportare in cartografia sull'immobile segnalato (Tav. 4.1) la simbologia relativa alle attività produttive di carattere terziario con le seguenti specificazioni di carattere prescrittivo:
- l'immobile potrà essere destinato esclusivamente a funzioni commerciali al piano terreno e commerciali e per uffici al secondo livello.
- gli standard urbanistici, con particolare riguardo ai parcheggi, dovranno essere reperiti all'interno del centro storico in corti private asservite all'uso pubblico o mediante convenzionamento con il Comune in aree appositamente predisposte (parcheggi interrati) o nelle immediate vicinanze del centro stesso anche, ovvero monetizzate in modo che i proventi concorrano alla formazione del cespite finanziario per la realizzazione di parcheggi nel centro storico.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7[58]

~~*[A1 – Gli interventi di ampliamento della manica edilizia di v. Circonvallazione stabiliti per i fabbricati identificati a Catasto alle particelle 878 – 879 (F.12), nonché l'ampliamento del fabbricato 1277 e 884p. definito in cartografia con vincolo topografico definito sono subordinati alla contestuale rimozione dei manufatti accessori 149 e 884 (restante parte) a cui viene attribuito l'intervento di demolizione di tipo (z).*]~~[59]

~~*[A2 – Il recupero del fabbricato di V. Carlo Alberto, identificato nella mappa catastale (F.12) alle particelle 660, 661, 662, 663, 1087 è destinato alla formazione di due unità immobiliari, ciascuna di esse inscindibile né tra loro aggregabili, costituite da:*~~

~~*- unità abitativa n° 1 – part. 660*~~

~~*- unità abitativa n° 2 – part. 661, 662, 663, 1087.*~~

~~*L'accesso alle suddette unità avverrà dal cortile comune:*~~

~~*- attraverso il portico di v. Emanuele Filiberto, ove sussistano i necessari asservimenti di transito;*~~

~~*- in difetto, verrà formato, nell'ambito della unità abitativa n° 2, un nuovo androne carraio attraverso il quale verrà consentito l'accesso, tramite specifica servitù, all'unità abitativa n° 1. Essa verrà stabilita in sede di Permesso di costruzione a mezzo di apposita convenzione.*~~

~~*La formazione degli accessi come sopradefiniti costituisce condizione inderogabile alla trasformazione edilizia disciplinata dalla Variante parziale n° 7. L'intera opera di recupero si intende preordinata dai criteri normativi di intervento fissati dal presente art. 18.]*~~[60]

A3 – Recupero abitativo di travata accessibile da via Roma e via Lamarmora (v. Tav. 4.1 Posizione A3)
Il recupero del fabbricato identificato nella mappa catastale ai numeri 1135/1136 (F.14) riguarderà la sola porzione della travata pilastrata contenente i locali ex stalla per una superficie complessiva – ai due livelli – pari o inferiore a 200 mq. Detto recupero si intende preordinato dai criteri normativi di intervento fissate dal presente art. 18.
Con l' occasione della modifica si provvede a disegnare la sagoma di una tettoia esistente sul fondo del cortile, che , per errore materiale, non risulta riportata in tav. 4.1

A4 – Tamponamento di scala esterna in fabbricato interno a corte di via Umberto I.
E' ammessa la grossatura di manica nella misura di mt. 1,50 del fabbricato identificato in mappa al numero 1269 (F.12) nel rispetto dei requisiti igienico edilizi dei locali d'abitazione, al fine di incorporare la scala esterna e di ampliare i locali al secondo p.f.t.

A5 – Correzione cartografia in corte di via Castello (v. Tav. 4.1 Posizione A5)
E' stata richiesta dalla proprietà, mediante presentazione di fotografie anche d'epoca, la correzione di un errore materiale contenuto nella Tav. 4.1 del Centro storico, consistente nella individuazione di un fabbricato esistente ad un piano compreso all'interno di una corte di via Castello (Particella 74 F.13).
A tale fabbricato, che non presenta caratteristiche di tipo storico-documentario, viene attribuito il tipo di intervento "e" consono alla modifica della destinazione d'uso per le finalità proprie del Centro storico.

A6 – Recupero di corte compresa tre via Circonvallazione e via Demora (v. Tav. 4.1 Posizione A6).

---

[58] ***(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)***

[59] *(Abrogato con DCC N.47 del 23/05/2008)*

[60] *(abrogato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

Il recupero dei fabbricati di matrice rurale e d'impianto medievale compresi nella corte e identificati a catasto alle particelle 1303 e 1191 (F. 12) è condizionato dalle seguenti disposizioni:

- *accesso agli immobili compresenti nella corte dalla via privata collegata a via Circonvallazione con istituite servitù di accesso: non ammessa la formazione di accessi pedonali o carrai su via Circonvallazione.*
- *ammessa la formazione di androne carraio esclusivamente nell'unità che contiene portale a sesto acuto in cotto. In quest'ultima, di presumibile d'impianto medievale, si chiede il recupero e la conservazione degli elementi architettonici di carattere storico-documentario.*

A7 – Corte commerciale in via San Guglielmo (v. Tav. 4.1 Posizione A7).
La riqualificazione della corte formata dai fabbricati e cortile di pertinenza identificati a Catasto alle particelle 233 – 232 – 265 (F.13) è subordinata ad intervento unitario convenzionato basato sui seguenti criteri e condizioni di intervento:

- *recupero volumetrico delle costruzioni esistenti entro e non oltre le loro sagome planimetriche e l'andamento del fronte edilizio di v. San Guglielmo;*
- *destinazione terziario – commerciale e abitativa con specializzazione del piano terreno per negozi;*
- *formazione di percorso porticato di distribuzione alle unità commerciali perimetrale alla corte collegato a percorso gradonato di accesso allo spazio pubblico del Castello;*
- *realizzazione (anche a piano interrato) degli spazi riservati a parcheggi all'interno dell'unità immobiliare con ammessa parziale monetizzazione di quelli pubblici nella misura consentita dalle presenti Norme di Attuazione."*

A8 – Passaggio pedonale tra via Carlo Alberto e via Circonvallazione (v. Tav. 4.1 Posizione A8).
Gli interventi di recupero edilizio mediante demolizione con ricostruzione del fabbricato esistente prospettante su via Carlo Alberto, definito in cartografia e disciplinato alla lette. D del presente art. 18, sono subordinati alla formazione di viottolo di transito di ampiezza pari a mt. 2, fisicamente separato dai fabbricati compresenti nella corte e collegante via Circonvallazione con via Carlo Alberto. La realizzazione del viottolo è ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

A9 – Sentiero pedonale attorno al piede della mura del castello (v. Tav. 4.1 Posizione A9)
E' intendimento dell'Amministrazione realizzare, in coerenza con i vincoli di destinazione pubblica dell'area del castello, un sentiero pedonale di visita alle mura avente ampiezza di mt. 2-2,50. Come descritto in cartografia esso ne percorre il profilo est-nord/est a partire dalla gradonata di salita al castello fino allo sperone nord per poi inserirsi all'interno dell'area vincolata a parco. Il sentiero può trovare una ulteriore congiungente al Centro storico (via San Guglielmo) attraverso una scalinata da realizzare sul versante di appoggio delle mura, nell'ambito dell'intervento di recupero terziario della corte descritto al precedente punto A7.

A10 – Grossatura di manica di porzione di fabbricato esistente in corte accessibile da via G. Raimondo
In accoglimento della osservazione n° 21 al progetto preliminare si prevede l'ampliamento di un fabbricato esistente con l'addizione di un corpo in allargamento di tettoia preesistente. Il fabbricato è ubicato in fondo al cortile in aderenza a muri confinanti e quindi non pregiudica la funzionalità della corte in cui è compreso.
La sua dimensione aggiuntiva è contenuta nelle misure di trasformazione superficiale (200 mq) consentite dalla Circ. reg. 12/PET senza determinare incremento della CIRT. La sua attuazione è subordinata al rispetto del Codice Civile per le costruzioni in aderenza.

A11 – Recupero abitativo di travata accessibile da via Emanuele Filiberto (v. Tav. 4.1 Posizione A11).
Il recupero abitativo di tettoia ubicata all'interno di corte avente accesso da v. Emanuele Filiberto (F.12 mapp, 643p, 644, 645) è disciplinato dalla Variante parziale n° 7 in cartografia e in normativa per quanto attiene altezza e n° piani (art. 18 lett. D). La sua attuazione è subordinata al rispetto del Codice Civile per le costruzioni in aderenza e all'assenso del confinante in relazione alla superficie di contatto con il fabbricato accessorio esistente a est.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VARIANTE PARZIALE N° 8[61]
(Le posizioni sottoindicate si riferiscono alla numerazione delle modifiche delucidate nella Relazione illustrativa)

Posizione: 8/A1 –- Recupero abitativo di travata in via Carlo Alberto
Si ammette la modifica di destinazione d'uso di fabbricato di tipo accessorio per funzioni abitative a due piani fuori terra per una superficie massima complessiva utile lorda di mq. 200.

Posizione: 8/A2 – Recupero abitativo di travata in via Po

[61] *(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25)*

L'immobile è già stato oggetto di modifica nella precedente Variante parziale n° 5 con la quale venne ammessa la demolizione, con ricostruzione a sagoma prescritta a due piani, del fabbricato preesistente per usi accessori della residenza.
A seguito di frazionamento dell'immobile le attuali due proprietà hanno richiesto la sua riqualificazione in abitazione.
In base a quanto esposto in premessa, Viene assentita la modifica di destinazione d'uso di ~~della~~ parte del fabbricato in oggetto per una superficie massima complessiva utile lorda di mq. 200 in base alle seguenti specificazioni e condizioni corrette dalla Variante parziale n° 10:

- *vengono adibiti ad abitazione le particelle catastali n° 157, 158 mentre rimangono adibite per funzione accessoria le particelle n° 159 e il 160.*
- *[~~l'intervento di recupero deve interessare oltre alla porzione residenziale come sopra definita, anche la residua porzione accessoria.~~][62]*
  In particolare, laddove non risultasse possibile usufruire degli accessi dalle corti aventi ingresso da via San Giovanni, nella particella 159 (adiacente alla 158) dovrà essere formato l'androne carraio di accesso alla corte, a servizio di entrambe le proprietà, in coerenza con le caratteristiche tipologiche degli immobili del centro storico.

Conseguentemente viene dedotto in cartografia il simbolo dell'androne carraio essendo rimanendo operante la sola prescrizione normativa

<u>Posizione 8/A3 – Ampliamento della copertura a tetto a protezione di terrazza esistente.</u>
La realizzazione della copertura individuata in cartografia (Tav. 4.1) su fabbricato di via Circonvallazione è condizionata all'attuazione del progetto presentato all'Ufficio tecnico che costituisce progetto guida.

<u>Posizione 8/A4 – Recupero abitativo di travata in via Carlo Demora</u>
Riguarda la trasformazione per uso di abitazione di fabbricato accessorio frontestante a via Demora. L'immobile in oggetto costituisce pertinenza di analoga costruzione compresa nella medesima corte il cui recupero venne definito dal PRG vigente.(Integrato con Variante Parziale 10 – posizione 10/G3)

<u>Posizione 8/A5 – Ampliamento di fabbricato in via San Giovanni</u>
La modifica riguarda il completamento, al secondo piano fuori terra, di un fabbricato sito in via San Giovanni.
Poiché gli attuali corpi a un piano caratterizzano la composizione simmetrica della facciata del fabbricato verso via Il PRG prescrive con vincolo grafico riportato su fabbricato sito in via San Giovanni la conservazione della composizione simmetrica della facciata e l'arretramento delle porzioni ammesse in ampliamento di almeno 2 metri rispetto al filo di facciata su strada. L'intervento edilizio inoltre provvederà a dare continuità di forma al frontone sagomato anche per le parti in ampliamento.

<u>Posizione 8/A6 – Ampliamento di fabbricato fronteggiante via Regina Margherita e via Circonvallazione</u>
Riguarda un fabbricato residenziale contenente, a piano terra, un negozio di ferramenta.
E' stato proposto dalla proprietà di ampliare la superficie commerciale per deposito e per box auto nella porzione di lotto frontestante a via Circonvallazione laddove il PRG individua con simbolo grafico la sagoma di basso fabbricato soprastante al cortile e ai bassi fabbricati in esso contenuti.
La proposta è compatibile tanto con l'addensamento commerciale A1 del Centro storico come rispetto alle previsioni del PQU in rapporto alla qualificazione dell'apparato commerciale attraverso il riordino di via Regina Margherita.
Si ammette l'ampliamento della funzione commerciale a piano terra nella sagoma indicata dal PRG come modificato dalla Variante parziale n° 8 con le seguenti specificazioni:

- *[per l'attività di vendita (negozio);][63]*
- *è richiesta la realizzazione di rimessa auto di carattere pertinenziale privato, a servizio dell'abitazione e/o dell'attività commerciale.*
- *è ammessa, sotto l'impronta del fabbricato a un piano la formazione di cantinato da adibire a depositi.*

<u>Posizione 8/A7 – Mulino Occhiena, via Circonvallazione</u>
In relazione ad una osservazione non accolta (v. Fascicolo delle controdeduzioni: n° 1) si è constatata la modifica parziale dello stato di fatto che viene opportunamente riportata in cartografia.

<u>Posizione 8/A8 – Basso fabbricato per box auto, via Circonvallazione:</u>
Nella tav. 4.1 si riporta in cartografia la sagoma di manufatto sussidiario (box auto) richiesto in ampliamento ed accolto (v. Fascicolo delle controdeduzioni: n° 7)

---

[62] *(modificato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007*
[63] *(introdotto con DCC n. 74 del 19/09/2008)*

Posizione 8/A9 – Corte di via Circonvallazione
In accoglimento di osservazione (v. Fascicolo delle controdeduzioni: n° 12) in una corte di via Circonvallazione viene soppresso il vincolo grafico di grossatura della manica del fabbricato frontestante alla via, definito da precedente Variante parziale, e disegnato sul fabbricato rustico compreso nella corte il simbolo relativo al "Recupero abitativo di fabbricati pertinenziali". Inoltre Nelle N.d.A. all'art. 18 "Centro storico (RCS)" al comma "Condizioni attuative di interventi puntuali individuati dalla variante parziale n° 7" viene abrogato integralmente il punto A1.

[8/A10 – Riunificazione di corti in via Raimondo per usi prevalentemente terziari.
In accoglimento della osservazione n° 18 (v. Fascicolo delle controdeduzioni) l'amministrazione ritiene ammissibile l'ampliamento degli spazi commerciali esistenti e la creazione di un presidio medico sanitario privato. Ciò comporta la riunificazione di due corti di via Raimondo e il riconoscimento delle attività insediande con l'indicazione delle sagome di riferimento delle nuove costruzioni e la specificazione, in normativa, delle condizioni attuative
Posizione 8/A10 – La Variante parziale n° 8 ammette la riaggregazione di corti adiacenti al Pensionato e aventi ingresso da via Raimondo e il loro riordino finalizzato alla creazione di un complesso plurifunzionale di carattere commerciale, per servizi sanitari e abitativo. Il complesso avrà le seguenti caratteristiche morfologiche e distributive:

1. *fronte edilizio principale prospettante su via Raimondo costituito da: a) edificio contenente l'androne carraio recentemente sistemato di n° 3 piani, b) fabbricato confinante da ristrutturare con le medesime caratteristiche architettoniche di facciata ~~e di sagoma edilizia~~ (v. Tav. 4.1); esso avrà destinazione commerciale al piano terreno e residenziale al primo e secondo piano;*
2. *fabbricati compresi all'interno del cortile in sostituzione delle tettoie esistenti fatiscenti. Essi vengono individuati attraverso l'impronta rappresentata in cartografia dalla Variante parziale n° 10 con il criterio della sagoma massima (con ammesse riduzioni) e fatto salvo l'assenso, ove necessario in base al Cod. Civ, delle proprietà confinanti da trascrivere sui registri immobiliari.*
3. *Parcheggi di superficie e/o interrati finalizzati al soddisfacimento dello standard urbanistico delle funzioni aggiunte dalla Variante 8 nella misura indicata al precedente art. 7. E' facoltà del comune ammettere la monetizzazione di quota parte degli spazi per parcheggi non realizzabili per insuperabili ragioni di compromissione fondiaria.*
3. *L'intervento può essere attuato a mezzo di permesso di costruzione convenzionato e/o mediante Piano di Recupero.]*[64]

Posizione 8/A11 – Corte via Roma, via Basta
In accoglimento della osservazione n° 27 (v. Fascicolo delle controdeduzioni) vengono definiti in cartografia le simbologie competenti al recupero abitativo di travata e la modifica del tipo di intervento del fabbricato frontestante a via Roma per consentire interventi di ristrutturazione del complesso edilizio.

Posizione 8/A12 – Corte di vicolo Fourat
Si tratta della estensione del recupero di travate già autorizzato dalla precedente Variante parziale n° 3. Detta estensione è ammessa in quanto gli ampliamenti (quello già autorizzato e quello in oggetto) hanno complessivamente dimensione inferiore a 200 mq. Si apportano in cartografia (Tav. 4.1) le necessarie correzioni di simbologia.

Posizione 8/A13 – Corte di via Umberto I
In accoglimento della osservazione n° 36 viene modificata la destinazione d'uso di una travata interna a cortile avente accesso da via Umberto I da accessorio a residenziale.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10[65]

G1. – Corte di via Raimondo angolo vicolo Umberto I
In accoglimento dell'osservazione n° 3 (che evidenzia un errore materiale contenuto nella scheda G1 del progetto preliminare ove si attribuisce a fabbricato diverso da quello segnalato la modifica del tipo di intervento) si provvede ad attribuire correttamente alla travata contenuta nella corte di via Raimondo, angolo vic. Umberto I, il tipo di intervento confacente al recupero abitativo della stessa.
Ciò in considerazione del fatto che il suo recupero, per due livelli, risulta inferiore a 200 mq di SUL e quindi non comporta incremento della capacità insediativa di Piano.
Elaborati modificati: Tav. 4.1.

---

64 *(introdotto con Variante parziale n. 8 - modificato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

65 ***(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25)***

~~[1. Posizione 10/G2 – L'intervento di recupero della corte è subordinato alle seguenti condizioni operative:~~
~~a) procedura indiretta di SUE a cui è assegnato il compito di rimodellare i volumi esistenti e i tipi di intervento previsti e/o ammessi per la formazione dei nuovi fabbricati, nel rispetto della normativa del centro storico;~~
~~b) riuso di tutti i volumi già destinati ad abitazione, esistente o disciplinata dal PRG, con l'addizione di max 200 mq di SLP competenti al recupero, con modifica di destinazione d'uso, di tettoie e travate;~~
~~c) trasformazione a fabbricato accessorio – con attività terziarie e/o commerciali diverse dall'abitazione – degli eventuali volumi recuperati ove eccedenti i predetti limiti.~~
~~d) obbligo di formazione e cessione a titolo gratuito al comune del percorso pedonale individuato in cartografia con vincolo definito.~~
~~e) È ammessa la formazione di rimessa interrata interessante l'intera superficie della corte fatta salva la compatibilità delle caratteristiche idrogeologiche di zona.~~][66]

G3. – Fabbricato accessorio da recuperare ad abitativo (via Circonvallazione, via Demora)
L'intervento di recupero abitativo della travata di via Circonvallazione deve ottemperare alle seguenti condizioni: Il prospetto verso via dovrà essere curato sotto il profilo compositivo in base alle norme contenute nel presente articolo; è richiesta la coerenza compositiva con i fronti degli edifici storici confinanti e/o circostanti. Il progetto è pertanto subordinato a tutte le prescrizioni impartite dalla ~~CIE~~ Commissione Locale del Paesaggio[67] *per il rispetto dei valori riconosciuti del Centro storico. [Si prescrive inoltre che le rimesse auto necessarie per la riqualificazione e/o il recupero degli immobili disciplinati dal presente articolo possono essere realizzate esclusivamente all'interno delle tettoie e/o travate presenti nella corte e/o unità di intervento, ovvero al piano terreno dei fabbricati oppure, ove reso possibile dal tipo di intervento disciplinato, nel sottosuolo*

- *~~il livello riservato a rimessa auto, se compatibile sotto il profilo idrogeologico, dovrà essere rigorosamente interrato.~~ In nessun caso sarà ammessa la creazione di rimesse seminterrate~~]~~*[68]*.*

G5. – Corte accessibile da via Umberto in asse a via Raimondo
Il recupero di travata interna al cortile disciplinato dalla Variante Parziale n. 10 è finalizzato alla realizzazione di una abitazione di superficie non superiore a 200 mq, autosufficiente rispetto alle dotazioni accessorie (rimessa auto e spazi per deposito residenziale), con divieto di inserimento di unità commerciali.

G6. – Corti con attività terziarie in via Raimondo in adiacenza al Pensionato
Secondo un criterio di adattamento seriale alle esigenze di trasformazione della corte adiacente al Pensionato, mirata alla sua riqualificazione e all'introduzione di funzioni residenziali miste di servizi privati (attività commerciale lungo il fronte via e per servizi terziari nella corte interna) e abitazione, si provvede a un ulteriore adattamento sollecitato dall'operatore.
Esso consiste nella correzione delle sagome definite in precedente variante con il solo vincolo che siano rigorosamente rispettati i diritti dei terzi confinanti. Dovranno essere inoltre assicurati i parcheggi nella misura stabilita dalla vigente normativa, ricavandoli eventualmente anche in sottosuolo fatta salva la facoltà del comune di assentire la monetizzazione della quota parte dei parcheggi non realizzabili tecnicamente per ragioni di compromissione fondiaria.

G7. – Corte d'angolo vicolo Umberto I – via Raimondo.
Viene identificato in cartografia un ampliamento di abitazione esistente nella contigua travata angolare.
Si prescrive la coerenza compositiva del risvolto con la facciata principale frontestante a v. Giuseppe Raimondo e la messa in evidenza di eventuali tracce di apparato murario storico lungo vicolo Umberto.

G8. – Corte adiacente alla "Corte Umberto I"
E' stato segnalato dalla proprietà un errore materiale di indicazione del n° dei piani riportato sull'immobile adiacente alla Corte Umberto che tuttavia partecipa (mediante convenzionamento) alla sua riqualificazione, assieme agli immobili in essa compresi.
Ravvisato l'errore si corregge in Tav. 4.1 il n° dei piani prescritti dal "2" a "3".

G9. – Corte di via Emanuele Filiberto
E' stato chiesto di correggere la simbologia di travata applicata ad un immobile che ha caratteristiche costruttive simili al fabbricato adiacente adibito ad abitazione.
Si provvede ad apportare la modifica in Tav. 4.1 essendo questa compatibile con i limiti prescritti dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77.

---

66 *(abrogato con Variante Parziale n. 16 DCC n. 110 del 20/12/2010)*

67 ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

68 ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda e3)***

G10. – Travata frontestante a via Circonvallazione (in prossimità di p. San Michele)
In coerenza con l'obiettivo di recupero del tessuto del centro storico si ritiene ammissibile la trasformazione d'uso della travata di servizio della corte angolare compresa tra via Circonvallazione e via Roma da accessorio ad abitazione . Il riuso per abitazione della travata deve essere contenuto nella misura di 200 mq di SLP. Si prescrive che venga conservato aperto il vano contenente l'androne carraio e che vengano rigorosamente rispettati i criteri guida di intervento per il recupero dei fabbricati del centro storico contenuti nelle norme di attuazione.

G11. – Fabbricati interni a corte di via Raimondo
È stata chiesta la possibilità di recuperare ad abitazione una porzione di fabbricato accessorio attiguo a quello esistente in uso e di modificare il disegno della sagoma prescritta, da spezzata a rettilinea, per una costruzione prevista in fondo alla corte, sul lato opposto all'androne carraio.
Oltre ad integrare in Tav. 4.1 la modifica richiesta, si provvede a correggere un errore di attribuzione di una porzione di fabbricato della casa confinante a sud che non fa parte della corte osservata ma di quella adiacente.

G12. – Travata in corte di via Garibaldi
Al fine di consolidare una attività commerciale presente nel tessuto edilizio compatto di via Garibaldi si ammette che la travata posizionata in fondo alla corte ubicata in asse alla via Emanuele Filiberto e l'adiacente basso fabbricato vengono destinati ad attività commerciali e di deposito pertinenti ad unità di vendita esistente in adiacenza a nord.

G13. – Recupero abitativo di travata in via Po
L'intervento in oggetto è stato disciplinato dalla variante parziale n° 8 (v. art. 18, Variante 8 – Posizione A2) la quale prevede, in adempimento dei limiti operativi definiti dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77, di selezionare il recupero di n° 4 travate contigue, frontestanti a via Po, in parte per abitazione e in parte per funzioni accessorie.
In particolare la variante 8 pone, implicitamente, l'obbligo del recupero unitario delle travate medesime.
L'operatore interessato al recupero intende tuttavia intervenire in modo unitario solo su tre delle 4 travate anzidette (2 per abitazione e una per accessorio).
Si ritiene ammissibile, per dare corso alla riqualificazione del fronte edilizio interessato, di temperare la disposizione definita dalla Variante 8, ribadendo che l'intervento richiesto rimane subordinato alla dimostrazione del conveniente accesso a tutti i fabbricati interessati e cioè garantendola anche a quello di cui si prevede il recupero differito.

G14. – Recupero parziale di travata in via San Guglielmo
Il riuso della travata, parte per abitazione (in misura non superiore a 200 mq di SUL) e parte per funzioni accessorie comprendenti la rimessa auto, deve tenere conto delle caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, del fabbricato principale compreso nella corte ed essere con esso compositivamente coerente.

G15. – Correzione sagoma edificio in via Demora
In accoglimento dell'osservazione n° 1 si corregge sagoma e simbologia di un fabbricato individuato in Tav. 4.1 come accessorio, che invece è un edificio di abitazione. Inoltre si rende più intellegibile il segno di grossatura di manica degradato dalla sequenza di duplicazioni necessitate dalle precedenti varianti parziali.

G16. – Correzione stato di fatto e modifica di destinazione
In accoglimento dell'osservazione n° 4, che ha segnalato l'errato riconoscimento in Tav. 4.1 (via Carlo Alberto) di un fabbricato accessorio al posto di un edificio di 3 piani realizzato in forza di C.E. n° 3055 del 29.05.96, si provvede ad aggiornare la cartografia.
Inoltre si ammette la riqualificazione a fini abitativi (con tipo di intervento "e") dell'edificio attualmente destinato a laboratori artigiani al 2° e 3° piano e rimessa auto al piano terra. Si prescrive però la conservazione della rimessa auto al servizio delle nuove unità abitative.

G17. – Recupero a 3 piani di fabbricato in via Carlo Alberto
L'inserimento del fabbricato di via Carlo Alberto di n° 3 piani fuori terra dovrà ottemperare le prescrizioni definite dalla ~~CIE~~ Commissione Locale del Paesaggio[69] per il corretto inserimento del prospetto verso via nel contesto storico confinante e circostante. Si richiama quanto esposto nella nota alla lett. c) del punto D) del presente articolo in ordine al concetto di sagoma massima e di grossatura di manica.

G18. – Recupero edilizio in corte compresa tra v. Roma e v. Circonvallazione

[69] ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda F9)***

Si ammette che la ristrutturazione di due fabbricati affiancati possa dare luogo ad un unico edificio a manica doppia sovrastato da unico tetto a falde e alla definizione di un terzo livello abitabile determinato dall'innalzamento del colmo, ferme restando le quote preesistenti delle gronde.

G19. – Corte Umberto I
Per la riaggregazione del fabbricato fronteggiante Piazza XXV Aprile con i corpi di fabbrica costituenti la corte Umberto I è ammessa, nell'ambito delle sagome massime indicate in Tav. 4.1, la marginale traslazione di volumi tra fabbricati e l'adattamento dello schema dei portici interni definiti in cartografia. Per il prospetto su piazza si richiamano i CRITERI GUIDA DI INTERVENTO definiti alla precedente lett. D e quanto esposto nella controdeduzione n° 23 di Variante 10.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina puntuale di edificio e/o unità di intervento (corte) introdotta nel presente articolo attraverso le Varianti parziali, si ritiene ammissibile, in caso di irresolubile compromissione fondiaria dipendente dalla tipologia chiusa della corte, ammettere l'equipollenza della monetizzazione degli spazi pubblici.

Si prescrive inoltre che le rimesse auto necessarie per la riqualificazione e/o il recupero degli immobili disciplinati dal presente articolo [~~possono~~ debbano, ai sensi dell'Art. 62,] essere realizzate [~~esclusivamente~~] all'interno delle tettoie e/io travate presenti nelle corti e/o unità di intervento, ovvero al piano terreno dei fabbricati recuperandi oppure, ove reso possibile dal tipo di intervento disciplinato, nel sottosuolo. [*Ove non siano possibili tali soluzioni, in alternativa possono essere realizzati in cortile o nella corte comune, previo assenso di tutti i proprietari, od in aree situate nelle immediate vicinanze (in ogni caso all'interno del centro storico o contorno del centro storico, come definito nella tav. 4.1), da sottoporre in quest' ultimo caso a vincolo tramite atto notarile, registrato e trascritto, alla specifica unità immobiliare, fatto comunque salvo i diritti dei terzi,*] [70]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11[71]

Premessa normativa
Il riconoscimento della possibilità di inserire nei fabbricati accessori (travate, tettoie elevate) funzioni residenziali ha come corollario (ove non diversamente precisato nella Relazione o disposto nelle NdA e/o nelle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante 11) che la trasformazione riguarda la realizzazione di n° 2 p.f.t.; H max = 6,50; sottotetto non abitabile né agibile per uniformità e coerenza con la disposizione regolare dei tetti dei fabbricati compresi nel Centro storico. Laddove la realizzazione dei due livelli comportasse la sopraelevazione del manufatto preesistente, si evidenzia che la previsione di Piano non supera né esclude i diritti civilistici dei terzi confinanti i quali, nel richiedere al Comune il titolo autorizzativo all'esecuzione delle previsioni di Piano, dovranno presentare, ove ricorra il caso, l'assenso del/dei confinante/i.

Intervento 11/B1 – Via Garibaldi – Via Emanuele Filiberto:
E' ammesso l'adattamento funzionale dell'impianto edilizio della corte, fatti salvi i diritti dei terzi, con i seguenti correttivi
- *integrazione funzionale delle testate dei corpi di fabbrica esistenti con limitati volumi;*
- *possibilità di realizzare nel sottotetto dei fabbricati fronte via Garibaldi e fronte interno di piano mansardato abitabile;*
- *previsione di portico perimetrale interno, in aggetto rispetto ai corpi di fabbrica e ad un solo livello;*
- *riproporzionamento dell'ampiezza dell'androne carraio.*

La corte in oggetto ricade in classe I con pericolosità geomorfologica trascurabile.

Intervento 11/B3 - Via Luini, Via Circonvallazione, Via Basta:
Si prevede il recupero abitativo di fabbricato accessorio a due p.f.t. adiacente a lato dell'edificio principale con modifica di destinazione d'uso in misura inferiore a 200 mq. Si prescrive lo smusso dell'angolo del cortile per migliorare la transitabilità dell'incrocio.
La corte in oggetto ricade in classe I con pericolosità geomorfologica trascurabile.

Intervento 11/B4 Via Carlo Alberto, Via Circonvallazione:
Per la riqualificazione dell'unità di intervento contenete il fabbricato del Mulino è ammesso il recupero di tutti i volumi esistenti nella corte. L'intervento, ove soggetto a Piano di Recupero richiede l'autorizzazione previa della Commissione regionale per i beni culturali e ambientali; dovrà rispettare gli allineamenti definiti nella Tav. 4.1; formare la sede stradale pure prevista nella medesima Tav.; realizzare corpi di fabbrica a 2 e 3 piani sulla scorta di analisi di compatibilità architettonica e ambientale con il tessuto storico circostante. Gli standard urbanistici

[70] ***(Comma modificato con Variante Parziale n. 25 DCC n. della scheda F4)***
[71] ***(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 11 con Variante Parziale n. 25)***

vengono commisurati a quanto previsto dall'art. 7 comma 4 per le residenze e alla misura di 0,8 mq/mq per le attività commerciali. Dovranno altresì essere riconosciuti all'interno dell'unità di intervento i parcheggi convenzionati con il Comune.[72]
In alternativa alla realizzazione del piano di recupero è ammessa la procedura diretta convenzionata a condizione che i fabbricati in progetto rispettino la confrontanza di mt 10,00 e tutte le clausole sopra indicate per la redazione di PdR, fatto salvo l'adattamento degli allineamenti cartografati per il rispetto della suddetta confrontanza.
E' ammessa la formazione di parcheggio interrato pluriplano a condizione che, sulla scorta di probante monitoraggio della falda freatica superficiale risulti che il solaio utile più interrato viene posto ad un franco di sicurezza di almeno 1 mt. rispetto al più elevato livello di risorgenza della falda stessa, documentato da apposita Relazione Geologica.

11/B5 Corte di via San Giovanni
In accoglimento dell'istanza n° 05 al progetto preliminare, si disciplina con apposita simbologia il recupero di tettoia esistente all'uso principale di residenza con 2p.f.t. (H max mt. 6, sottotetto non abitabile né agibile) fatti salvi i diritti dei confinanti in rapporto alla sopraelevazione del manufatto interessato.

11/B6 Fabbricato in corte interna tra via San Giovanni e via Po
In accoglimento dell'osservazione n° 1bis al progetto preliminare, si disciplina con apposita simbologia il recupero di una piccola travata esistente all'uso principale di residenza con 2p.f.t.

11/B7 Recupero travata in via Carlo Alberto
In accoglimento della osservazione n° 2 al progetto preliminare, si corregge l'estensione del retino che consente il recupero all'uso principale di abitazione ad una parte delle travate già disciplinate da precedente variante; ciò al fine di poter realizzare 2p.f.t. (H max mt. 6, sottotetto non abitabile né agibile) fatti salvi i diritti dei confinanti in rapporto alla sopraelevazione del manufatto interessato.
Il vincolo di androne carraio in progetto viene sostituito da dimostrazione del richiedente di poter accedere al cortile comune attraverso l'androne aperto su via Emanuele Filiberto.

11/B8 Ridelimitazione di corte in via Carlo Alberto
In accoglimento della osservazione n° 3 al progetto preliminare, si corregge la delimitazione di una corte di via Carlo Alberto riportata erroneamente nella Tav. 4.1 di PRG.

11/B10 Corso Regina Margherita, linea ferroviaria
In accoglimento della osservazione n° 20 al progetto preliminare si provvede a riconoscere l'esistenza di una travata (4 locali a p.t. e soprastante fienile) che nella cartografia (Tav. 4.1) della Variante 10 risultava riportata come basso fabbricato.

11/B11 Interno di via Circonvallazione, via Demora
In accoglimento della osservazione n° 23 al progetto preliminare e in sintonia con l'indirizzo sin qui tenuto dall'Amministrazione di ammettere il riuso dei fabbricati accessori nell'ambito della complessiva riqualificazione degli immobili del Centro storico, la presente Variante 11 ammette il recupero della travata esistente per due piani f.t. (Hmax. = mt 6,50, sottotetto non abitabile e non agibile) superficie utile di calpestio max. ammessa m^2 200.

11/B12 Via Circonvallazione, via Roma
In accoglimento dell'osservazione n° 39 al progetto preliminare si ripristina la previsione di grossatura di manica sulle travate confinanti con via Circonvallazione come previsto in origine dal PRG vigente.
Si richiama il rispetto delle confrontanze con gli edifici limitrofi da dimostrare in sede di richiesta del permesso di costruzione.

RICHIAMO A DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 12[73]
~~*Si richiamano con contenuto prescrittivo le clausole e/o condizioni di intervento definite dalle controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare accolte (in tutto o in parte) dal Consiglio comunale.*~~

A2 – Via Carlo Alberto lato nord
Viene corretta la delimitazione di una corte accessibile da via Carlo Alberto (già interessata dalla variante Parziale n° 11) in base alla documentazione fornita dalla osservazione n° 5 al Progetto Preliminare.

---

[72] *V. Dichiarazione di rogito e atto di trascrizione del notaio Barbagallo in data 18.10.2007 ditta SERCO relativa alla convenzione di C.so Regina.*

[73] *(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 12 con Variante Parziale n. 25)*

A3 – Via Carlo Alberto lato sud

Si ammette la possibilità di recupero per uso abitativo di un manufatto secondario avente superficie inferiore a mq 200 e ubicato all'interno di corte accessibile da via Carlo Alberto, che la proprietà documenta essere di antico impianto (v. osservazione n° 6). In particolare, la corte risulta accessibile tanto da via Carlo Alberto quanto da via Circonvallazione mediante androni carrai.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 14[74]

14/A1. Recupero coordinato e unitario di corte situata in via Circonvallazione (Zona RCS)**.**

In base ai criteri di adeguamento puntuale della disciplina degli immobili compresi nel Centro storico, già sperimentata in precedenti interventi6, si riporta in cartografia lo schema progettuale di recupero del complesso edilizio della corte di v. Circonvallazione prossima a v. Umberto I, da destinare e funzioni residenziali miste: per abitazione, negozi e attività terziarie in genere. La sua rispondenza alla disciplina del centro storico è stata verificata in linea tecnica, fatta salva la possibilità di utilizzare, ad integrazione degli usi principali ammessi dall'art. 17 3° comma delle NdA:

- il volume della tettoia esistente non evidenziata in tav. 4.1 per errore materiale;
- 200 m^2 di SUL riconosciuti dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77 nel caso di modifica della destinazione d'uso di manufatti secondari esistenti (tettoie).

Sono ammessi n° piani 3 fuori terra con allineamento dei cornicioni a profili esistenti, fatti salvi i diritti dei terzi e il principio inderogabile di riutilizzare solo superfici e/o volumetrie esistenti e/o recuperabili come sopra e sotto indicato. Pertanto la *sagoma guida* riportata in cartografia deve essere intesa come sagoma limite e non come sagoma prescritta.

Si ritiene ammissibile il ricorso alla procedura di trasformazione diretta convenzionata già esperita in altri casi (v. Corte Umberto I) in ragione della natura unitaria e coordinata dell'intervento. Si provvede perciò a definire in Tav. 4.1 le sagome planimetriche predefinite.

Il progetto di recupero, che deve essere uniformato ai *requisiti di conservazione morfologico - costruttiva indicata nella Guida degli Interventi contenuta all'art. 18 delle NdA è* sottoposto al parere preventivo della Commissione Paesaggistica locale.

Fatte salve ulteriori modifiche e integrazioni apportate nelle presenti NdA in accoglimento dell'osservazione n° 49 al progetto preliminare della Variante 14, si richiama con contenuto normativo quanto illustrato alla voce A1 (Scheda A1 del § 5 della Relazione Illustrativa).

14/A6. Recupero abitativo di volume sotteso a travata in v. Carlo Alberto

Scheda A6 – La Variante 14, in coerenza con molteplici analoghi interventi di recupero già autorizzati da precedenti varianti, prevede la modifica di destinazione d'uso di una travata adiacente a via Circonvallazione, facendo però obbligo: alla conservazione del passo carraio esistente, sul fronte opposto, nel fabbricato principale frontestante a via Emanuele Filiberto; all'applicazione delle norme che regolano gli interventi di ristrutturazione e/o ricostruttivi in Centro storico (v. Guida degli interventi) e alla misura della trasformazione che non può essere superiore a 200 mq di SUL.

14/A7. Recupero abitativo di volume di travata in corte di v. San Giovanni – v. Garibaldi

Al pari del caso precedente si prevede la possibilità di recupero residenziale di un fabbricato accessorio interno a corte compresa tra via Garibaldi e via San Giovanni con accesso da quest'ultima.

Poiché la corte è già stata interessata da analogo beneficio definito dalla Variante 11 su altro corpo di fabbrica, l'entità dell'intervento in oggetto è limitata alla misura di SUL che si ottiene sottraendo a 200 m2 la superficie già autorizzata con la variante 11. Gli atti autorizzativi dovranno riportare la verifica suddetta in base a documenti comprovanti.

14/A9 – Creazione di portico e tettoia in corte di vicolo San Francesco – v. Re Arduino.

Il PRG, come modificato dalla Variante 14, individua in Tav. 4.1 i seguenti interventi aggiuntivi:

1. creazione di portico in muratura di protezione della facciata interna avente ampiezza trasversale di mt. 2,50 e limitato al piano del terreno;

2. realizzazione di tettoia, sempre in muratura, per il ricovero di automobile. I riferimenti per la sua costruzione sono così stabiliti: a) muretto di contenimento della porzione di cortile avente giacitura più elevata; b) larghezza minima di mt 4 lungo il muretto di contenimento della porzione di cortile avente giacitura più elevata e fronte della tettoia parallelo all'edificio principale residenziale; ampiezza longitudinale della tettoia pari a mt. 6.

Le opere edili dovranno essere uniformate alle prescrizioni relative alle componenti strutturali e alla qualità dei materiali da impiegare contenute nell'art. 18 delle NdA (Guida degli interventi).

[74] *(sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25)*

14/A10. Corte Carlo Alberto (zona RCS)

La Variante 14 definisce in cartografia attraverso sagome definite (guida) i riferimenti planimetrici per la qualificazione funzionale e riqualificazione urbanistica e edilizia di una corte compresa nel passo delimitato tra le vie Carlo Alberto e Emanuele Filiberto. Esse verranno meglio dettagliate dal progetto edilizio al quale è demandato il compito di precisare la dislocazione delle funzioni residenziali e terziarie nel rispetto delle quantità volumetriche già disciplinate dal PRG con apposita simbologia, salvo il margine di flessibilità (200 mq di SUL) consentito dalla applicazione dell'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77 per la modifica delle destinazioni d'uso. Questo principio si intende inderogabile poiché in sede controdeduttiva e in accoglimento di osservazione la sagoma guida (da intendersi come sagoma limite e non come sagoma prescritta) viene estesa anche al fronte di via C. Alberto.

In generale è possibile realizzare due piani fuori terra, salvo l'elevazione a 3 piani ove consentito dal bilancio delle superfici edificabili nei limiti soprascritti e dal rispetto delle distanze e confrontanze verso terzi.

È prevista la creazione di porticati di accoglienza e protezione dei transiti pedonali e l'asservimento a uso pubblico del collegamento tra via C. Alberto e via E. Filiberto, anch'esso da precisare puntualmente nel progetto edilizio e in convenzione. E' obbligatoria la formazione di androne carraio nel corpo di fabbrica fronteggiante via Emanuele Filiberto seppure ubicabile lungo la facciata.

E' ammessa la formazione di locali interrati ad uso di garage, cantine e depositi previa verifica dei livelli di risorgenza della falda freatica.

E' ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici, ma si intendono obbligatori quelli privati.

Per la procedura attuativa si può far ricorso all'intervento diretto convenzionato in cui viene documentato il rigoroso rispetto dei canoni edilizi definiti dalla Guida degli interventi (art. 18 NdA) e il progetto di sistemazione ambientale del cortile con opere di arredo urbano e verde. Il progetto viene sottoposto al parere preventivo della Commissione Paesaggistica locale

14/A15 - Riconoscimento di box auto in corte v. Raimondo - v. Basta

In accoglimento della osservazione n. 12 al progetto preliminare della Variante 14 si riporta in cartografia un box auto autorizzato e se ne ammette il raddoppio, fatto salvo che ciò avvenga in lotti di esclusiva proprietà dell'osservante e nel rispetto delle distanze e delle confrontanze come disciplinate dalle NdA.

14/A16. Androne carraio in corte di via Circonvallazione / via Carlo Alberto (zona RCS)

Scheda A16 – In accoglimento della osservazione n. 15 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si riporta in cartografia (v. Tav 4.1) la possibilità di traslazione dell'androne carraio introducendo in Legenda un'apposita simbologia a tal fine.

14/A17 – In accoglimento dell'osservazione n° 20 al progetto preliminare della Variante 14 si ammettono sugli immobili da essa segnalati(FG. 12 nn. 536, 537,539, 540) i seguenti interventi:

- *possibilità di allineamento dei tetti dei due bracci di fabbricato convergenti sul confinante edificio di v. Raimondo con le quote di gronda e di colmo di quest'ultimo;*
- *possibilità di ricoprimento del terrazzo con tettoia;*
- *possibilità di costruzione di nuovo manufatto avente la dimensione in pianta di mt 3,5x5,5 ed altezza coerente con i bracci del fabbricato, come sopra riallineati, per la realizzazione della scala di distribuzione ed a loro collegamento.*

14/A18. Risagomatura di fabbricato in via Roma (zona RCS)

Scheda A18 – In accoglimento della osservazione n. 21 (v. fascicolo delle controdeduzioni) viene effettuata la risagomatura del fabbricato principale prospettante su via Roma e la correlata riduzione della tettoia adiacente.

14/A19

La realizzazione di copertura del terrazzo è subordinata al rispetto dei criteri guida di intervento nel centro storico e al rispetto di clausola apposta agli atti autorizzativi che vieti la successiva trasformazione dello spazio sottoteso dalla copertura ad uso insediativo.

14/A21

E' ammesso, mediante coordinamento progettuale, l'innalzamento di colmo e di gronda del tetto esistente in coerenza con l'analogo intervento descritto al precedente punto 14/A17 per l'edificio confinante ad est.

~~[14/A23 – In accoglimento dell'osservazione n° 34 al progetto preliminare della Variante 14 si ammettono, ad integrazione della disciplina di edificio relativa ad immobile di via Roma (v. Tav. 4.1) i seguenti interventi:~~

- *~~realizzazione di portico interno al cortile e limitato alla protezione del piano terreno di ampiezza massima di mt 3.00;~~*

~~- creazione di box auto interni al piano terreno del fabbricato a condizione che essi abbiano accesso dal cortile e non da via.~~

~~Detti interventi vengono assoggettati alle seguenti condizioni:~~

~~- obbligo di mantenimento dell'androne carraio;~~

~~- parere della Commissione locale per il paesaggio. ~~[75]

14/A24 – Il recupero della tettoia previsto dalla Variante 14, in accoglimento dell'osservazione n° 41 al progetto preliminare, deve avvenire nel rigoroso rispetto della sagoma volumetrica preesistente.

14/A25 – In accoglimento della osservazione n. 47 al progetto preliminare della Variante 14 è ammesso il ricorso alla procedura di intervento diretta convenzionata alla condizione che:

- il progetto di recupero riguardi l'intero complesso edilizio a corte delimitato tra le vie E. Filiberto e Garibaldi e la proprietà parrocchiale dell'oratorio;
- vengano attuate le previsioni cartografiche e normative contenute nel PRG vigente anche con riguardo alle disposizioni dell'art. 18, lettera d) "Criteri guida di intervento" delle NdA;
- venga data attuazione agli accordi convenzionali pattuiti con il Comune in ordine alla realizzazione dei parcheggi interrati con specifica attenzione per quelli da riservare all'uso pubblico.

14/A27 – Palestra di via San Francesco

La Variante 14 prevede il recupero per l'uso di abitazione, nella misura massima di 200 mq, di parte degli spazi attualmente adibiti a palestra e servizi accessori di un immobile compreso in via San Francesco. La porzione di edificio interessata alla trasformazione viene definita da progetto edilizio integrato da convenzione.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 16

16/A1 – Realizzazione di una tettoia in via Circonvallazione-via Demora

In riferimento al progetto preliminare della Variante 16 si ammette di realizzare una tettoia alle seguenti condizioni:

- il manufatto riguarderà l'esclusiva realizzazione di tettoia aperta almeno su due lati;
- allineamento del manufatto in progetto con l'edificio posto lungo il confine est;
- l'opera edilizia venga uniformata ai criteri guida di intervento nel centro storico;
- verifiche di eventuali deroghe di confrontanza e distanza, ammesse dalle presenti NdA.

16/A2 – Corte tra via Carlo Alberto e via Circonvallazione

L'intervento di recupero della corte è subordinato alle seguenti condizioni operative:

- alla demolizione e ricostruzione delle sagome indicate nella cartografia di Piano, con permesso di costruire convenzionato, nel rispetto della normativa del centro storico;
- al riuso di tutti i volumi già destinati ad abitazione, esistente o disciplinata dal PRG, con l'addizione di max 200 mq di SLP competenti alla ristrutturazione edilizia, con modifica di destinazione d'uso, di tettoie e travate;
- alla cessione a titolo gratuito al comune del percorso pedonale, individuato in cartografia con vincolo definito, di larghezza non inferiore a 2.20 mt; per la realizzazione del viottolo è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- al parere della commissione locale del paesaggio;
- al reperimento dei parcheggi privati obbligatori, nel rispetto del presente art. 18.

16/A5 - Fabbricato posto su via Roma

Si ammettono, ad integrazione della disciplina di edificio relativa ad immobile di via Roma (v. Tav. 4.1), i seguenti interventi:

- realizzazione di portico interno al cortile con ampiezza massima di mt 3.00;
- creazione di box auto interni al piano terreno del fabbricato a condizione che essi abbiano accesso dal cortile e non da via.

Detti interventi vengono assoggettati alle seguenti condizioni:

- obbligo di mantenimento dell'androne carraio;
- parere della Commissione locale per il paesaggio.

16/A6 - Rappresentazione di tettoia in progetto entro corte di via Garibaldi

Si ammette, ad integrazione della disciplina già ammessa dalle presenti norme, il recupero della tettoia come previsto in cartografia, nel rigoroso rispetto della sagoma volumetrica preesistente.

[75] *(abrogato con Variante Parziale n. 16 DCC n. 110 del 20/12/2010)*

16/A7 Ampliamento di fabbricato in via Circonvallazione

Il PRG ammette, per il fabbricato identificato con "16/A7", un intervento di grossatura di manica esclusivamente al piano terra, subordinato a:

- *verifica di confrontanza e di distanza dal confine;*
- *applicazione delle norme che regolano gli interventi di grossatura in centro storico;*
- *parere della commissione locale del paesaggio.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 17

17/A1 Immobili in via E. Filiberto

Il progetto dovrà:

- *prevedere la realizzazione delle autorimesse al piano terra, al fine di soddisfare il parcheggio privato, nel rispetto dell'art. 61 delle NdA, anche per il fabbricato residenziale presente nel cortile e contrassegnato con la lettera "g";*
- *adibire ad abitazione esclusivamente i locali posti al 1° piano fuori terra;*
- *allineare la gronda con i muri perimetrali dei fabbricati limitrofi, posti ad est ed ovest, fatta comunque salva la confrontanza su tutti i fronti*
- *rispettare il Codice Civile per la costruzione in aderenza e se necessario l'assenso del confinante;*
- *essere uniformato ai requisiti di conservazione morfologico - costruttiva indicata nella Guida degli Interventi contenuta all'art. 18 delle NdA e sottoposto al parere preventivo della Commissione Paesaggistica locale.*
- *procedura convenzionata, con possibilità di monetizzare lo standard".*

17/A2 Tettoia posta in via Circonvallazione

Si ammette, ad integrazione della disciplina già ammessa dalle presenti norme, il recupero della tettoia come previsto in cartografia, nel rigoroso rispetto della sagoma volumetrica preesistente.

17/A3 Tettoie poste in corso Regina Margherita

Si ammette, ad integrazione della disciplina già ammessa dalle presenti norme, il recupero della tettoia come previsto in cartografia, nel rigoroso rispetto della sagoma volumetrica preesistente, previo parere degli Enti preposti al rilascio, ai sensi del Regolamento di Attuazione della L.R. 31/06.

17/A5 Tettoia posta in Via San Guglielmo

Si ammette, ad integrazione della disciplina già ammessa dalle presenti norme, il recupero della tettoia come previsto in cartografia, nel rigoroso rispetto della sagoma volumetrica preesistente, previo parere della Commissione Locale del Paesaggio. E' fatto divieto di realizzare nuove aperture nel muro perimetrale, posto su Via San Guglielmo.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 19

– punto 19/A2:

E' ammessa una Variante sostanziale al permesso di costruire convenzionato, approvato con DCC n. 27 del 21/03/2011, alle seguenti condizioni:

1. *Dovrà essere realizzato e ceduto in proprietà, a titolo gratuito, al Comune il percorso pedonale tra la via Circonvallazione e Corso Regina Margherita, individuato in cartografia con vincolo definito, di larghezza non inferiore a 2.20 mt., con tipologia e materiali da concordarsi all'atto della stipula della convenzione in variante. Per la realizzazione di tale opera non è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione;*
2. *La chiusura della tettoia, a due piani fuori terra, dovrà riutilizzare esclusivamente la SUL/volumetria residua a seguito dell'intervento di ristrutturazione autorizzato e comunque entro la sagoma della tettoia esistente. Il piano terra dovrà essere destinato alla realizzazione delle autorimesse/posti auto, entro i limiti di 40 mq/UA, ed alle SUL/volumi di accesso al piano superiore; mentre il piano primo (2° f.t.) dovrà essere destinato a locali ad uso residenziale, da realizzarsi anche al di sopra del passaggio pedonale pubblico.*
3. *Per la progettazione si dovranno applicare le norme che regolano gli interventi di ristrutturazione in Centro storico (v. Guida degli interventi)*
4. *Il passo carraio dovrà essere riconfermato nella stessa posizione;*
5. *Il rilascio del nuovo titolo abilitativo è sottoposto al parere della commissione locale del paesaggio.*
6. *E' ammesso il mantenimento della tettoia cartografata dal PRGC sul lato ovest, per gli usi consentiti dalle norme di attuazione.*

– punto 19/A4:

Per il recupero abitativo della tettoia, disciplinata in cartografia, è ammessa la possibilità di un limitato innalzamento del tetto (colmo e gronda), al fine di allineare lo stesso all'edificio adiacente, posto nella stessa

corte; l'intervento è altresì subordinato al rispetto del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dal confine e alle verifiche di confrontanza, previste dalle norme vigenti; il rilascio del nuovo titolo abilitativo è sottoposto al parere della commissione locale del paesaggio.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 25

1. *Posizione 25/A2: Edificio sito in via Po 14, a catasto fg.13 n.426: fabbricato accessorio da recuperare a fini residenziali: La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a mc. 275 (95 mq. di SUL.), e comunque l'intervento dovrà essere attuato utilizzando a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989 la porzione del cortile di pertinenza che risulterà necessaria, fatti salvi i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.*

   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: I - IIa"
   Prescrizioni normative: Per la porzione in classe I non sono previste limitazioni alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/01/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4(opere di fondazione) e 6.8 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica. Per la porzione in classe IIa gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

2. *Posizione 25/A3: Edificio sito in via Raimondo n. 13: è data facoltà di realizzare in adiacenza al fabbricato, nella posizione indicata sulla Tavola di Piano, un manufatto di servizio a sagoma prescritta ad uso accessorio, con una superficie massima di mq. 8,00, ed un'altezza non superiore a mt. 3, comunque nel rispetto delle confrontanze, e fatti salvi i diritti dei terzi*

3. *Posizione 25/A4: Edificio sito in via Emanuele Filiberto a catasto fg. 12 n. 735: oltre a quanto previsto al precedente punto 17/A1, si prevede la possibilità di destinare tale fabbricato ad attività terziarie di servizio (studio medico): Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo*

   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A4 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: I - IIa" Prescrizioni normative: Per la porzione in classe I non sono previste limitazioni alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/01/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di fondazione) e 6.8 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26

1 Posizione 26/A2: Edificio sito in via Botta 30 angolo via Demora: fabbricato accessorio da recuperare a fini residenziali o ad altro utilizzo compatibile, nel rispetto della compatibilità con i disposti del richiamato Art. 17. La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a 225 mc (75 mq. di SUL.), e comunque l'intervento dovrà essere attuato utilizzando a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989 la porzione del cortile di pertinenza, od in area nelle immediate vicinanze dell'immobile, da sottoporre a vincolo pertinenziale, che risulterà necessaria, fatti salvi i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo
   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante strutturale n. 26)
   Classe di pericolosità geomorfologica: IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante".
   Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC.

2. Posizione 26/A3: Edificio sito in via Carlo Alberto angolo via Garibaldi: fabbricato accessorio da recuperare a fini residenziali: La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a 420 mc circa (140 mq. di SUL.), e comunque l'intervento dovrà essere attuato utilizzando come rimessa privata a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989 la porzione del piano terra che risulterà necessaria, o la porzione del cortile di pertinenza, od in area nelle immediate vicinanze dell'immobile, da sottoporre a vincolo pertinenziale, che risulterà necessaria, nel

rispetto delle confrontanze, e fatti salvi i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante strutturale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018".
Prescrizioni normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/1/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica.

3. ***Posizione 26/A4: Edificio sito in via Umberto I n. 17: fabbricato accessorio a due piani f.t. da recuperare a fini residenziali: La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a circa 150 mc (50 mq. di SUL.), il piano terra dovrà essere comunque destinato a rimessa privata, a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989, e dovranno essere rispettati i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.***
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante strutturale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018".
Prescrizioni normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/1/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica.

4. ***Posizione 26/A5: Edificio sito in via Umberto I n. 17: fabbricato accessorio a due piani f.t. da recuperare a fini residenziali: La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a 210 mc (70 mq. di SUL.), il piano terra dovrà essere comunque destinato a rimessa privata, a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989, e dovranno essere rispettati i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.***
Classe di pericolosità geomorfologica: I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018".
Prescrizioni normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/1/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica.

5. ***Posizione 26/A6: Edificio sito in via Demora 4: fabbricato accessorio a due piani f.t. da recuperare a fini residenziali: La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a circa 220 mc (75 mq. di SUL.); dovrà essere comunque destinato a rimessa privata, a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989, la porzione del piano terra che risulterà necessaria, o la porzione del cortile di pertinenza, od in area nelle immediate vicinanze dell'immobile, da sottoporre a vincolo pertinenziale, che risulterà necessaria, nel rispetto delle confrontanze, e fatti salvi i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.***
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A6 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante strutturale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante".
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC.

6. ***Posizione 26/A7: Edificio sito in via Carlo Alberto n. 4 interno: fabbricato accessorio a due piani f.t. da recuperare a fini residenziali: La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a 405 mc circa (135 mq. di SUL.), e comunque l'intervento dovrà essere attuato utilizzando come rimessa privata a soddisfacimento degli standard di cui alla L. 122/1989 la porzione del piano terra che risulterà necessaria, nel rispetto delle confrontanze, e fatti salvi i diritti dei terzi. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.***
   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A7 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante strutturale n. 26)
   Classe di pericolosità geomorfologica: parte dell'area ricade in classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994" alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA. La porzione ad Ovest ricade in classe I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018".
   Prescrizioni normative: Per la porzione in classe I non sono previste limitazioni alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/01/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di fondazione) e 6.8 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica. Per la porzione in classe IIa gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

7. ***Posizione 26/A8: Edificio sito tra Corso Regina Margherita e via Circonvallazione: fabbricato accessorio a due piani f.t. da recuperare a fini residenziali. La superficie massima residenziale non potrà essere superiore a 750 mc circa (250 mq. di SUL.), aggiuntivi rispetto alla volumetria già recuperabile al p.t. con la Variante Parziale n.17 (380 mc. circa), con la possibilità di innalzamento del tetto con un massimo di mt. 1,20 come previsto in centro storico, al fine di poter realizzare in fase di ristrutturazione due piani, riuscendo a portare con la possibilità di innalzamento il piano terreno almeno allo stesso piano della via Circonvallazione. Per il recupero del fabbricato valgono le definizioni e gli indirizzi di cui al punto 7) della lettera A), le modalità di intervento di cui al punto C) lettera c), ed i disposti attuativi di cui alla lettera D punti g) ed h) del presente articolo.***
   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
   Classe di pericolosità geomorfologica: classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994 alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA"
   Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 27

1. ***Posizione 27/A1: Via Roma n. 4. Riclassificazione della destinazione d'uso di fabbricato accessorio sito nel cortile da artigianato a residenza***
   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A1 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 27)
   Classe di pericolosità geomorfologica: I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018".
   Prescrizioni normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/1/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica.

2. ***Posizione 27/A2: Via Carlo Alberto 3.*** **Riperimetrazione della sagoma dell'edificio principale, erroneamente riportata sulla tavola 4.1**
   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda A1 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 27)
   Classe di pericolosità geomorfologica: classe di pericolosità geomorfologica: I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018"; piccole porzioni dell'edificio

ricadono in classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994" alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA.
Prescrizioni normative: Per la porzione in classe IIa gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

Art. 19 – Zona Normativa – AREE DI CONTORNO DEL CENTRO STORICO (RS)

La definizione degli immobili e la prescrizione delle modalità di recupero previste su ogni singolo fabbricato ricompreso nelle aree perimetrate a norma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. rimanda anche ai disposti dell'Art. 49 comma 7 della medesima legge in relazione alla necessità di ottenere il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Con riferimento alla Tavola 4.1 - Centro Storico ed aree di contorno, per le aree di contorno del Centro Storico (RS) tale obbligo, in attuazione del DPR 31/2017 – Regolamento recante l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata viene richiesto per gli interventi edilizi non elencati nell' allegato A del DPR 31/2017 medesimo..[76]

A. NORME GENERALI

La zona normativa riguarda le parti di territorio comunale confinanti con il Centro Storico, aventi perciò esclusivo interesse ambientale documentario, perimetrate nella Tav. 4.1. con apposita grafia.
In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio ed alla conservazione dell'impianto urbanistico a manica continua, oltre alla qualificazione del profilo del Centro Storico nel suo complesso.
In ogni caso è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto, salvo quanto specificato in cartografia con vincolo topograficamente definito mentre le aree libere private vanno riqualificate quali spazi pertinenziali e sistemate a giardino.
E' possibile operare ampliamenti in elevazione sugli edifici quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente al momento dell'adozione del nuovo P.R.G. (abitabile o da rendere abitabile con interventi di trasformazione d'uso), a quelle minime previste dal D.M. 5 luglio 1975: purché si operi all'interno della pianta (cioè della sagoma planimetrica preesistente del fabbricato).
E' consentito operare mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute all'art. 17 punto 2 nelle presenti norme. *Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, su valutazione caso per caso da parte degli uffici, al fine di concorrere alla definizione edilizia ed urbanistica più appropriata degli interventi previsti alle precedenti voci, la Commissione Locale del Paesaggio può stabilire vincoli di allineamento ed unitarietà dei fronti edilizi, di ricorrenza dell'andamento dei tetti e delle partiture dei prospetti*[77]

La ristrutturazione e/o la ricostruzione di fabbricati sono ammesse alle seguenti condizioni:
a) rispetto dei caratteri ambientali del profilo del Centro Storico fronteggiato applicando i criteri guida di intervento stabiliti al punto D del precedente articolo;
b) utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture coerenti con i predetti caratteri;
c) conservazione dell'impianto tipologico preesistente e degli elementi costruttivi e costitutivi, quali aperture, balconi, aggetti, materiali di finitura.
Il P.R.G. definisce gli immobili che possono essere soggetti ad intervento diretto e per essi fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento.
In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari già illustrate per il Centro Storico per gli interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia ed alle seguenti condizioni:
- Sistemazione delle aree libere secondo le modalità descritte al successivo articolo 27 riguardante le aree a verde privato.
- Decoro dell'ambiente: Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco sentita la ~~C.I.E~~ *Commissione Locale del Paesaggio*[78] potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi coperture, infissi, tinteggiature.

[76] ***(Comma introdotto con Variante Parziale n. 27 scheda E4)***
[77] ***(Comma integrato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***
[78] ***Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

- Accessibilità: Nella Tav. 4.1. è indicato l'assetto della viabilità veicolare e pedonale pubblica. In ogni caso, ove indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni (androni e passi carrai) anche su spazi privati.
- Allineamento di fronti: Nelle aree RS la giacitura originaria dei fronti edilizi costituisce elemento storico-documentario di un certo rilievo nonché utile riferimento per l'imposta di eventuali nuovi fabbricati. Detta giacitura interessa tanto l'andamento di fronti continui prospettanti su strade e spazi pubblici come allineamenti spontanei di maniche edilizie di lotti interni al tessuto. Nel caso di demolizione e ricostruzione in attuazione della disciplina prevista dal P.R.G., la ~~*C.I.E*~~ *Commissione Locale del Paesaggio* [79]stabilisce il rispetto dell'allineamento dei fronti in base ad uno dei seguenti criteri:
a) mantenimento della linea di spiccato originario di edifici compresi entro cortina edilizia prospettante su via; in questo caso le aree determinate da slineamenti di fabbricati contigui vanno sistemate a verde (siepi, cespugli, rampicanti) se private, o con arredo urbano e/o vegetale se pubbliche;
b) allineamento del fronte edilizio in costruzione con gli edifici contigui;
c) allineamento dei fronti in costruzione ricadenti all'interno della trama edilizia non prospettante su vie pubbliche con quelli relativi ad edifici esistenti nelle proprietà confinanti in modo da completare una trama ordinata di quinte edilizie.

B. TIPI DI INTERVENTO

Il N.P.R.G. individua nell'ambito degli isolati individuati e numerati nella Tav. 4.1. alla scala 1:1000, le porzioni di tessuto cui si applicano tipi di intervento distinti in quanto dipendenti dal grado di conservazione dei manufatti compresi in ciascuna unità di intervento edilizio di riferimento.
In particolare con apposita simbologia grafica vengono distinte le aree contenenti:
B1. complessi edilizi ordinati o di riordino
B2. lotti di completamento
B3. complessi edilizi da ristrutturare e rinnovare

B1. COMPLESSI EDILIZI ORDINATI O DI RIORDINO
Riguardano le porzioni più estese degli isolati le quali contengono fabbricati in vario stato di conservazione con impianto urbanistico a prevalente trama continua.
In esse sono altresì presenti tipologie edilizie uni-bifamigliari e pluripiano a trama continua o discontinua rappresentanti il tessuto edilizio recente.
In analogia alla disciplina del Centro Storico il N.P.R.G. prevede la conservazione del patrimonio edilizio in esse compreso attraverso la disciplina di edificio individuata in cartografia a mezzo di lettere e simboli. In particolare:
1.1. Edifici ordinati a trama continua (E')
Riguarda gli edifici sui quali appaiono eseguite opere recenti, o in corso, di manutenzione o recupero edilizio. Su tali edifici è consentito effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e il risanamento conservativo come disciplinati all'art. 13 della l.r. 56/77.
1.2. Edifici a trama continua da ristrutturare (E)
Su tali edifici è consentito effettuare le seguenti operazioni:
- Ristrutturazione edilizia totale ivi compresa l'eventualità della demolizione e ricostruzione. In tal caso si richiama l'applicazione del punto B4 del precedente art. 18.
- Ristrutturazione edilizia con grossatura di manica e/o ricostruzione a sagoma prescritta limitatamente ai casi individuati in cartografia (Tavola 4.1.) con vincolo topograficamente definito.
Per i fini suesposti è ammesso l'ampliamento del fronte opposto a quello facente parte della cortina edilizia prospettante su via, ovvero l'ampliamento del fronte solare più sviluppato prospettante verso il cortile interno. Per gli interventi di ricostruzione a sagoma definita si richiamano le corrispondenti disposizioni contenute nella normativa per il Centro Storico.
Nei casi di edificazione a confine gli interventi sopradescritti sono subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.
Gli interventi sopra descritti sono subordinati alla conservazione, e ove del caso (v. ad es. ricostruzione a sagoma definita), alla ricomposizione della facciata esterna verso via, la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti , la valorizzazione dell'apparato decorativo esterno, ove sussistente o mascherato, il rispetto della tipologia strutturale, laddove consentito dall'ampiezza della grossatura ammessa, con sostituzioni limitate laddove possibile al fronte in ampliamento e con il mantenimento dell'androne di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento fatta salva la facoltà del suo spostamento lungo il fronte su via). I completamenti

[79] ***Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio e la visuale libera della parete finestrata in ampliamento rispetto alle pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a mt. 10.
Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla ~~C.I.E~~ *Commissione Locale del Paesaggio*[80] e precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria.

1.3. Edilizia recente (F, G).
Fatto salvo quanto stabilito alla successiva lett. C sui fabbricati individuati in cartografia con lett. F e G sono ammesse le opere conservativo-manutentive stabilite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della 1.r. 56/77.
1.4. Edifici adibiti o da adibire a prevalente destinazione artigianale o terziaria.
Sono indicati con apposita simbologia nella tav. 4.1. del N.P.R.G.. Per detti fabbricati sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 1.3.
1.5. Fabbricati pertinenziali da recuperare ad uso abitativo.
Riguarda i fabbricati ed i manufatti individuati nella Tav. 4.1. con simbologia apposita. Per il loro recupero è prevista l'esecuzione delle opere disciplinate al precedente punto 1.2.
1.6. Fabbricati pertinenziali da recuperare per usi accessori e/o compatibili con la residenza. Riguarda i manufatti individuati nella Tav. 4.1. con simbologia apposita. Per il loro recupero si richiama quanto disposto al precedente art. 18 punto D lett. g e sottolettere (destinazione d'uso), art. 18 punto B4 (tipo di intervento); art. 18 lett. C punto 1 lett. a2 (procedura attuativa); 18 punto D (criteri guida di intervento).
1.7. Demolizione di manufatti. La prescrizione di demolizione indicata dal N.P.R.G. con vincolo topografico definito subordina la fattibilità degli interventi sugli edifici principali di cui costituiscono pertinenza. Fino alla richiesta di autorizzazione a demolire su detti manufatti e sugli anzidetti edifici principali è consentito effettuare solo opere di ordinaria manutenzione.
Verde privato. Si richiama l'applicazione dell'art. 27 delle presenti Norme.

B2. LOTTI DI COMPLETAMENTO.
Riguardano gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate e che vengono disciplinati con le specifiche prescrizioni parametriche contenute nelle tabelle di sintesi, allegate alle presenti Norme di Attuazione.

B3. COMPLESSI EDILIZI DA RISTRUTTURARE E RINNOVARE.
Riguardano le porzioni di tessuto edificato riconducibili ad unità minime di intervento dov'è consentita la trasformazione anche tipologica dell'impianto edilizio ed il riordino dell'area anche in vista dell'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili con la classificazione residenziale del tessuto storico del precedente art. 17 punto 2.
In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
a. conservazione dei fabbricati adibiti ad abitazione mediante le opere previste alla precedente lett. B1 per i complessi edilizi ordinati';
b. sostituzione edilizia con ripetizione della trama edilizia preesistente e/o con trasformazione delle tipologie edilizie insediate nei limiti parametrici edilizi ed urbanistici indicati nelle tabelle di Sintesi;
c. recupero del tessuto edilizio nell'ambito e nei limiti delle sagome edificate preesistenti previo sfoltimento delle aggiunte utilitarie e superfetative individuate dal Comune in sede autorizzativa sentita la ~~C.I.E~~ *Commissione Locale del Paesaggio*[81]
Gli interventi in b) sono subordinati a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. n 56/77 e s.m.i. mediante la quale venga previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di spazi da riservare a parcheggio e a verde in misura non inferiore a 7 mq/ab per la destinazione residenziale ed a quelle di cui al punto 3 dell'art. 21 della 1.r. 56/77 (relative ad aree di ristrutturazione e completamento) per le attività terziarie, fermo restando la monetizzazione degli spazi ulteriormente necessari al rispetto degli standard urbanistici del precitato art. 21.
Gli interventi in c) sono subordinati alla redazione preliminare di Piano di Recupero tenendo conto dei criteri di intervento sul patrimonio esistente stabiliti per il Centro Storico. In tal caso gli immobili non sono soggetti a procedura di controllo regionale in quanto non classificati ai sensi dell'art. 24 della 1.r. 56/77.

E' ammessa l'edificazione a confine lungo la viabilità e gli spazi pubblici come individuati nella cartografia di P.R.G. con vincolo topograficamente definito.

C. DISPOSIZIONI PARTICOLARI
Potranno essere realizzati bassi fabbricati destinati ad autorimesse private nella misura e caratteristiche prescritte nell'art. 12, ed eventuali porticati. I box auto saranno prioritariamente ricavati in manufatti preesistenti (tettoie ecc.) e solo in subordine, e cioè per mancanza, insufficienza o avvenuta saturazione delle pertinenze tecniche per ampliamento abitativo stabilita dal presente articolo, realizzate in volume a se stante.

[80] ***Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***
[81] ***Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

Sugli edifici uni-bifamigliari a tipologia isolata (villette) compresi nel tessuto delle aree in oggetto sono ammessi i medesimi tipi di intervento previsti all'art. 21 delle presenti norme per la medesima casistica
Gli incrementi di superfici conseguenti agli interventi sopra descritti, sommati alle superfici coperte esistenti, dovranno comunque rientrare in un rapporto di superficie coperta massima non superiore al 50 % della superficie netta del lotto ove non differentemente previsto nelle tabelle di sintesi e nelle presenti norme. Tale limite può essere raggiunto anche mediante abbattimenti di tettoie e bassi fabbricati esistenti.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 5[82]

A1. Delimitazione di area di intervento appartenente alla zona normativa RS nell'isolato compreso tra via San Giovanni, via Circonvallazione e via Garibaldi.

La precedente Variante n° 4 ha previsto, in posizione mediana del tratto di via Circonvallazione in oggetto, il prolungamento della cortina muraria esistente con la realizzazione di un nuovo fabbricato a sagoma prescritta, condizionando l'intervento costruttivo al rispetto dell'unitarietà del cortile (cfr. Intervento V4).

Quest'ultima condizione, discussa in sede di presentazione della pratica edilizia da parte della proprietà interessata, può essere motivatamente rivista, poiché l'isolato è caratterizzato in generale da due passi di corte, uno che ha accesso da via San Giovanni e l'altro che ha accesso da via Circonvallazione.

Solo il lotto, per il quale è stata prevista dalla Variante 4 la nuova costruzione, attraversa l'intero isolato ed è in comunicazione con le due vie.

Alla luce di questa considerazione si ritiene che la suddivisione del cortile mediante recinzione sia compatibile con lo schema tipologico dell'intero isolato.

Si individua una nuova unità di intervento, fatti salvi eventuali vincoli d'uso e/o di servitù attive regolanti i rapporti tra confinanti; inoltre si pone l'obbligo della formazione di passo carraio sulla recinzione di via Circonvallazione e della dimostrazione della sussistenza di area per parcheggio privato all'interno dell'unità stessa.

Si corregge la Tav. 4.1 e si precisa all'ultimo comma dell'art. 18 che le condizioni attuative sopra definite hanno contenuto prescrittivo.

A12 Grossatura di sagoma nell'area RS 10.1 della zona di contorno del Centro storico

In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 12) la proprietà ha chiesto di spostare parte della grossatura di manica prevista dal PRG sul fabbricato avente affaccio su strada, lungo il prospetto nord del fabbricato interno al lotto che ha caratteristiche di antico impianto rurale; ciò per consentirne il recupero e l'ampliamento, pur intendendo conservare le volte esistenti.

Quanto richiesto viene accolto in sede controdeduttiva e pertanto si riporta in cartografia (Tav. 4.1) la sagoma in ampliamento del fabbricato a due piani fuori terra esistente con deduzione di pari volume dalla sagoma definita dal PRG per il recupero del manufatto insistente a sud lungo la recinzione dell'area RS 10.1

Si prescrive il mantenimento degli orizzontamenti voltati anche mediante opportune opere di consolidamento e restauro. Tale prescrizione verrà fatta oggetto di atto d'obbligo unilaterale in sede di permesso di costruzione unitamente al rispetto di m. 10 dalla sponda del rio San Giovanni nel caso di trasformazione, con demolizione e ricostruzione, dell'edificio a sagoma prescritta e ridelimitata dalla presente Variante 5.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10[83]

Posizione 10/H1 - Corte di corso Regina Margherita sud

E' ammesso il recupero dell'edificio esistente in fondo alla corte e se ne ammette il recupero per usi abitativi in misura non superiore a 200 mq di superficie (SLP).

Posizione 10/H2 – unità di intervento adiacenti ubicate in c.so Regina Margherita

E' ammesso il riordino urbanistico di due unità di intervento adiacenti ubicate in c.so Regina Margherita. L'intervento è subordinato alle seguenti condizioni operative:

a) redazione di Piano di Recupero a cui è demandato il compito di definire il nuovo assetto planovolumetrico con recupero dei volumi sottesi dai fabbricati e dai manufatti accessori o sussidiari esistenti, nel rispetto del n° dei piani preesistenti.

b) possibilità di realizzare locali interrati per usi pertinenziali e sussidiari (es. rimessa auto);

c) l'allineamento obbligatorio delle costruzioni sul fronte di via Circonvallazione;

d) formazione di giardino a separazione delle costruzioni da C.so Regina Margherita previa demolizione dei fabbricati ad esso adiacenti

Posizione 10/H3. – Fabbricato accessorio in corso Regina Margherita

[82] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25)***

[83] ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25)***

Si prevede la modifica di destinazione di una travata confinante con corso Regina Margherita, in prossimità del rio San Giovanni, da uso accessorio a uso principale di abitazione per n° 2 piani fuori terra. La trasformazione è resa possibile dalla riduzione a 10 mt. della fascia di rispetto del rio San Giovanni operata dalla Variante strutturale n° 6. Per il recupero della travata si prescrive la coerenza del fronte prospettante sul corso con gli edifici adiacenti.

Posizione 10/H4. – Area 1.1 – via delle Vigne
Ai fini dell'applicazione dell'art. 19, punto B3, lett. c delle Norme di Attuazione relativo all'area 1.1 della zona normativa RCS si intende recuperabile (v. scheda H4 della Variante 10) il volume riferito anche ai fabbricati accessori (travate tettoie aperte) non aventi carattere superfetativo (pollai, tettoie in lamiera). Criteri di intervento e volumi recuperabili, secondo norma, vengono valutati e stabiliti in base al suddetto principio, dall'ufficio tecnico e dalla ~~C.I.E~~ Commissione Locale del Paesaggio[84] cui spetta di verificare la rispondenza dell'intervento sia sotto il profilo tipologico che edilizio ai criteri guida definiti all'art. 18 lett. D delle presenti N.d.A. Il n° dei piani non potrà essere superiore a 2 e la copertura dovrà essere ispirata alla semplicità costruttiva propria degli edifici storici.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina puntuale di edificio e/o unità di intervento introdotta nel presente articolo attraverso le Varianti parziali, si ritiene ammissibile, in caso di irresolubile compromissione fondiaria dipendente dalla tipologia chiusa della corte, ammettere l'equipollenza della monetizzazione degli spazi pubblici.

Si prescrive inoltre che le rimesse auto necessarie per la riqualificazione e/o il recupero degli immobili disciplinati dal presente articolo possono essere realizzate esclusivamente all'interno delle tettoie e/o travate presenti nelle corti e/o unità di intervento, ovvero al piano terreno dei fabbricati recuperandi oppure, ove reso possibile dal tipo di intervento disciplinato, nel sottosuolo.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11[85]

11/B2 Via Regina Margherita:
Si prevede il recupero abitativo di fabbricato accessorio a due p.f.t. con modifica di destinazione d'uso in misura inferiore a 200 mq.
Gli immobili oggetto di variante sono compresi in classe I con pericolosità geomorfologica trascurabile.

11/B9 Corso Regina Margherita
Si ammette la possibilità di ricavare sul fronte secondario degli edifici, in corrispondenza e/o in prossimità dei corpi scala, vani tecnici strettamente necessari al contenimento di impianti di ascensore e/o di sollevamento, senza che essi e i relativi manufatti e accessori (ripiani di servizio) concorrano al calcolo della SC e/o del volume. Tale beneficio, finalizzato alla abolizione di barriera architettonica per persona disabile a norma della l.r 13/89, può essere applicato alle sole costruzioni esistenti con corpi scala ristretti che non consentono di accogliere al loro interno gli impianti in parola.
La posizione del vano contenente l'ascensore dovrà avere le dimensioni minime consentite dalla normativa per il servizio ai disabili e far salvi i diritti dei terzi.

RICHIAMO A DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 12[86]
~~*Si richiamano con contenuto prescrittivo le clausole e/o condizioni di intervento definite dalle controdeduzioni alle osservazioni al progetto preliminare accolte (in tutto o in parte) dal Consiglio comunale.*~~

12/A1 – Corso Regina Margherita (zona RS)
Riguarda la possibilità di recupero per uso abitativo di un manufatto secondario avente superficie inferiore a mq 200, ubicato all'interno a corte accessibile da C.so Regina Margherita. La trasformazione è condizionata (v. controdeduzione n° 2) alla definizione di servitù di passaggio attraverso l'androne carraio dell'edificio principale frontestante al Corso.

12/A4 – Via Circonvallazione / C.so regina Margherita (zona RS)
In accoglimento dell'osservazione n° 8 si ripristinano all'interno dei mappali f. 14 n° 427 e 351 le sagome edilizie definite in origine dal PRG vigente.
Inoltre, viene stabilita all'art. 7 punto 4 (Piani di Recupero) delle NdA l'attribuzione allo strumento esecutivo:
- *dell'accertamento, mediante rilievo architettonico puntuale, dei volumi sottesi dai fabbricati principali, accessori e sussidiari (con eccezione per quelli di carattere superfetativo);*

---

84 ***Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***

85 ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 11 con Variante Parziale n. 25)***

86 ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 12 con Variante Parziale n. 25)***

- *della definizione dei tipi di intervento attribuibili ai manufatti in progetto in applicazione dei criteri guida di intervento definiti all'art. 19 lett. D) delle NdA.*

12/A5 – Interno di via Trento (zona RS)

Riguarda il recupero di un fabbricato accessorio (travata) posizionato all'interno di corte resa accessibile attraverso passo carraio.

La trasformazione ammessa dalla Variante 12, in accoglimento dell'osservazione n° 15, è subordinata:

- *all'accertamento che la porzione di fabbricato adiacente non sia già stata a sua volta recuperata in applicazione dei benefici previsti dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77.*
- *al rispetto, in sede di progetto di recupero, degli essenziali requisiti di aeroilluminazione dei fronti.*

RICHIAMO A DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 14[87]

14/A2. Recupero di manufatti secondari in corte di via Regina Margherita (zona RS).

Scheda A2 – Con l'applicazione del citato beneficio riconosciuto dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77 la Variante 14 prevede il recupero parziale di una travata isolata e di una tettoia a spiovente facente parte integrante del fabbricato principale (riconoscendone l'esistenza) con incremento della SUL limitato a 200 mq.
Si segnala che l'intervento risulta limitato, in caso di ricostruzione, dalle misure di protezione della linea ferroviaria definite dal Regolamento di attuazione della l.r. n. 31 del 7 agosto 2006

14/A3. Ampliamento di fabbricato in via Circonvallazione (zona RS)

Scheda A3 – Facendo riferimento alle premesse che evidenziano la possibilità di ampliamento dei fabbricati (in base alla l.r. 20/09 e DCC applicativa n° 72/09) anche nelle aree di tipo RS, si rende necessario – per corrispondere ad una specifica istanza in tal senso relativa ad un piccolo fabbricato di via Circonvallazione, esistente ma non riconosciuto in Tav. 4.1 – apporre ad esso la sigla "E". Con l'occasione la sagoma del fabbricato viene corretta in base alla documentazione tecnica allegata alla C.E. 6 luglio 1987.

14/A4 – Tettoia in progetto entro corte di via Regina Margherita

Scheda A4 – La tettoia in progetto definita dalla Variante 14 in Tav. 4.1 è destinata all'uso di ricovero auto, essendo esclusi ogni altro uso e opera contestuali o successivi alla sua realizzazione.

14/A5 – Parcheggio privato in v. Ciriè - v. Circonvallazione

La realizzazione del parcheggio privato individuato in Tav. 4.1 dalla Variante 14 è subordinata alle seguenti condizioni operative di intervento:

- *Nel caso di parcheggio di sola superficie gli spazi di sosta saranno realizzati in prato armato e/o con materiale drenante inerbito.*
- *Nel caso di parcheggio a due livelli, interrato e di superficie, il pavimento di quest'ultimo verrà realizzato in autobloccanti ecologici trattati al biossido di titanio.*
- *Per mitigare la perdita di naturalità dell'area a parcheggio e per proteggere le costruzioni adiacenti verrà eseguita una siepe verde di adeguata altezza con effetto filtro lungo i confini di separazione, mentre lungo il profilo delle vie il marciapiede verrà arredato con alberature di 3° grandezza con sesto di mt. 4-6. L'opera a verde dovrà essere eseguita prima o contestualmente alle opere di pavimentazione.*
- *Il parcheggio dovrà avere il/gli ingresso/i opportunamente arretrato/i rispetto al ciglio/i stradali.*
- ~~*[14/A20 – Rimodellamento di piccolo fabbricato in via San Giovanni*~~
  ~~*In accoglimento della osservazione n. 26 al progetto preliminare della Variante 14 si ammette il rimodellamento della sagoma di piccolo fabbricato esistente nella corte prospettante su via San Giovanni nella misura complessiva di mq 80 di SUL alla condizione che detta sagoma rispetti le distanze dai fabbricati circostanti previste dalle NdA.]*~~[88]

14/A8. Recupero parziale di tettoia in corte prossima a P.za S. Michele (zona RS)

Scheda A8 – La Variante 14 prevede il recupero parziale di fabbricati accessori compresi nella corte limitatamente a quello che presenta una distanza superiore a 20 mt dal rilevato ferroviario. Nelle trasformazioni dei fabbricati laterali alla ferrovia e compresi nella fascia di rispetto è necessario infatti tener conto di quanto disposto dal Regolamento di Attuazione della l.r. 31/06, che disciplina le autorizzazioni in deroga.

14/A11. Recupero abitativo di volume sotteso a fabbricato accessorio (zona RS)

Scheda A11 – Come nei casi descritti in precedenza, la Variante 14 prevede la possibilità di recuperare per usi di abitazione una travata aderente al fabbricato principale frontestante a C.so Regina Margherita nel limite

---

87 ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25)***

88 *(stralciato con Variante Parziale n. 16 DCC n. 110 del 20/12/2010)*

massimo di 200 mq di SUL. E' inoltre consentita la realizzazione di un portico di protezione della facciata interna di quest'ultimo limitato al piano terreno ed avente ampiezza trasversale di mt. 2.5, oltre alla copertura in struttura aperta della scala attestata sul muro di confine a est.
Come nei casi sopra descritti, le opere edili dovranno essere uniformate alle prescrizioni relative alle componenti strutturali e alla qualità dei materiali da impiegare contenute nell'art. 18 delle NdA (Guida degli interventi) e nel Regolamento Edilizio. E' fatto obbligo della conservazione dell'androne carraio che dovrà proseguire fino al cortile anche attraverso il portico in progetto.

14/A12. Deduzione di vincolo di demolizione (zona RS)
Scheda A12 – L'amministrazione ritiene di poter aderire all'istanza della proprietà di una corte accessibile da viabilità interna cieca, derivata da C.so Regina Margherita in prossimità della Stazione, che sollecita la conservazione di una tettoia spiovente sulla facciata interna del fabbricato principale in quanto architettonicamente e funzionalmente coerente con esso. Si provvede perciò alla correzione cartografica

14/A13. Correzione di errore materiale interessante corti di v. C. Alberto, lato sud (zona RCS)
Scheda A13 – In accoglimento della osservazione n. 5 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si precisa in Tav 4.1 la tettoia da trasformare e recuperare per spazi di abitazione che in Variante parziale n° 12 venne erroneamente individuata su altro manufatto appartenente a corte diversa di via C. Alberto. Contestualmente si ripristina sul manufatto erroneamente individuato dalla Variante 12 la disciplina previgente.

14/A14. Complesso edilizio compreso tra v. Lombardore, p. San Michele e v. Circonvallazione
Scheda A14 – In accoglimento della osservazione n. 11 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si riportano in cartografia con sigla "E" le sagome di fabbricati già recuperati, conservando invece la simbologia di "travata" sui manufatti che rimangono tali.
Si ammette inoltre la trasformazione a residenza di fabbricato ex travata già recuperato ad uso ufficio, se ed in quanto essa non comporta un incremento di superficie residenziale superiore a mq 200, tenendo conto di eventuali trasformazioni già avvenute in applicazione del beneficio previsto dall'art. 17, 7° comma della l.r. 56/77.

14/A20. Rimodellamento di piccolo fabbricato in via San Giovanni (zona RS)
Scheda A20 – In accoglimento della osservazione n. 26 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si inserisce nel § dell'art. 18 delle NdA che contiene le modifiche ed integrazioni apportate al PRG dalla Variante 14 una specificazione che ammette il rimodellamento della sagoma di piccolo fabbricato esistente nella corte prospettante su via San Giovanni nella misura complessiva di mq 80 di SUL alla condizione che detta sagoma rispetti le distanze dai fabbricati circostanti previste dalle NdA.

14/A22. Modifica di sagoma di fabbricati accessori in corte di via Regina Margherita (zona RS)
Scheda A22 – In accoglimento della osservazione n. 32 (v. fascicolo delle controdeduzioni) Si provvede a correggere in Tav. 4.1 la sagoma delle tettoie in base ai documenti tecnici forniti.

14/A26 – Disciplina particolareggiata di fabbricati in strada della Vauda
In accoglimento della osservazione n. 53 al progetto preliminare della Variante 14 si definisce la disciplina particolareggiata di edificio dei fabbricati presenti nell'unità di intervento. In particolare:
- *il fabbricato principale costituito da abitazione e travata viene integralmente recuperato per uso di abitazione mediante intervento di ristrutturazione edilizia.*
- *il fabbricato accessorio viene ridotto ad un solo piano fuori terra mediante opere di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione. Esso viene destinato ad usi sussidiari dell'abitazione (rimessa auto, depositi, ecc).*
- *Gli interventi suddetti verranno assentiti con ricorso a procedura diretta convenzionata comportante:*
- *l'assoggettamento a verde privato della porzione di lotto ubicata ad ovest che contiene una macchia di vegetazione arborea ed arbustiva;*
- *la creazione di giardino pensile sul tetto da realizzare in piano del fabbricato accessorio;*
- *l'adozione per le opere di trasformazione come sopra disciplinate dei criteri guida di intervento evidenziato alla lettera D) dell'art. 18 delle NdA;*
- *la monetizzazione delle aree a standard.*

RICHIAMO A DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 16

16/A3. Innalzamento del fabbricato posto su Via Circonvallazione

In riferimento al progetto preliminare della variante n. 16, si ammette l'innalzamento del fabbricato esistente, da un piano a due piani fuori terra; l'intervento è subordinato al rispetto dei criteri guida di intervento nel centro storico, a cui si rimanda.

16/A4 – Fabbricato posto su via San Giovanni
Si ammette, con rimodellamento della sagoma edilizia del fabbricato esistente, un ampliamento complessivo di mq 80 di SUL, alla condizione che la sagoma indicata in cartografia rispetti le distanze di legge dai fabbricati circostanti.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 19

Punto 19/A1: Si consente la trasformazione del lotto da verde privato in parcheggio privato, previa dismissione del parcheggio pubblico, così come individuato nella cartografia di PRGC. Con la trasformazione del lotto in "parcheggio privato" si prescrive l'adozione di pavimentazioni drenanti in cls forato; l'accesso al parcheggio privato dovrà avvenire esclusivamente dalla Via Circonvallazione, opportunamente arretrato rispetto al ciglio stradale, come indicato in cartografia e con larghezza massima pari a 3.00 mt.

Punto 19/A3: ammessa la trasformazione degli interi immobili da " E' " in " E " con la possibilità di una completa ristrutturazione edilizia, con ricostruzione in sagoma prescritta, entro i limiti indicati in cartografia, sugli immobili censiti al catasto terreni al foglio 17 ai mappali nn. 1175p 255p–256-234-1177. L'intervento è ammesso con un permesso di costruire convenzionato, subordinato alla demolizione di porzioni della tettoia esistente, come indicata in cartografia di PRGC, alle seguenti condizioni:

1. *La "SUL residenziale di progetto" massima corrisponderà: alla SUL residenziale esistente, (ex fabbricato rurale, posto sul lato sud), oltre alla SUL residenziale già ammessa dal PRCG vigente (ossia le n. 2 tettoie poste al piano primo, sui lati sud e nord); la "SUL non residenziale di progetto" massima corrisponderà: alla SUL esistente dei boxes auto (posti al piano terra - lato nord), oltre alla "SUL del locale accessori", individuata in cartografia dal PRGC vigente da due linee diagonali incrociate. Solamente se, entro tale sagoma prescritta " E ", non potranno essere recuperate tutte le citate "SUL in progetto, residenziali e non residenziali" (compresi i box nella misura massima di 40 mq/ab), si potranno realizzare esclusivamente i box auto, entro la sagoma massima individuata in cartografia con una sola linea diagonale, sempre e comunque nel limite massimo di 40 mq/UA, ed esclusivamente per la "SUL non residenziale" residua, previo parere GTT e Regione Piemonte per il vincolo ferroviario presente.*
2. *Per l'intervento, entro la fascia ferroviaria, valgono le valutazioni discrezionali ed i pareri degli Enti preposti o sovraordinati (GTT, Ministero) al rilascio della deroga, in considerazione dei programmi di potenziamento presente o futuro delle linee.*
3. *Per la progettazione si dovranno applicare le norme che regolano gli interventi di ristrutturazione in Centro storico (v. Guida degli interventi).*
4. *Il rilascio del nuovo titolo abilitativo convenzionato è sottoposto al parere della commissione locale del paesaggio, in particolare per la realizzazione del solaio di copertura dei boxes, entro la sagoma massima individuata in cartografia con una sola linea diagonale.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 25

1) *Posizione 25/A5: Edificio sito in via San Giovanni 13, a catasto fg. 13 nn. 216, 247, 272: è consentito realizzare, sulla limitrofa particella 449, secondo la sagoma prescritta in cartografia, una Sul residenziale aggiuntiva di mq. 22 su 2 piani, da destinarsi alla distribuzione interna ed a locali accessori; 2) Edificio sito in via San Giovanni 15, a catasto fg. 13 nn. 215 e 449: in deroga al rapporto di copertura fondiario del 50%, è consentito realizzare, secondo la sagoma prescritta in cartografia, una Sul residenziale aggiuntiva di mq. 22 su 2 piani, da destinarsi alla distribuzione interna ed a locali accessori. Per l'intervento, valgono le definizioni di cui alla lettera A - Norme Generali ed i disposti attuativi di cui alla lettera B, punto B1 dell'Art.19 – AREE DI CONTORNO AL CENTRO STORICO (RC)*

Art. 20 – Zona Normativa – ESPANSIONI STORICHE DI (ORIGINARIO) IMPIANTO RURALE (RRU) **[**[89] **]**

La classificazione degli immobili e la prescrizione delle modalità di recupero previste su ogni singolo fabbricato individuato come "Espansioni storiche di (originario) impianto rurale) rimanda anche ai disposti dell'Art. 49 comma 7 della medesima legge in relazione alla necessità di ottenere il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Con riferimento alle tavole 4.2 e 4.3 del PRGC ove tali fabbricati sono individuati, sono soggetti a parere Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. i fabbricati individuati come RRUA1, RRU A2, RRU A3, con esclusione degli interventi elencati nell' allegato A del DPR 31/2017. Rimangono esclusi da detto parere i fabbricati di cui alla lettera RRU A4 - edifici recenti—per qualsiasi tipo di intervento."[90]

La zona normativa riguarda le aree contenenti in larga misura immobili di originario impianto rurale (taluni dei quali ancora adibiti a tale uso) siti all'esterno del Centro Storico (RCS) e del suo immediato contorno (aree RS).
Hanno in generale impianto a "corte" o a "cortina" con aggregazione di unità prevalentemente monofamiliari, dotazione di spazi residenziali generalmente sub standard e presenza di costruzioni rurali di servizio (travate, tettoie, ex stalle, ecc.).
Il P.R.G. individua le seguenti sub zone normative:
A. Aree di conservazione della tipologia edilizia originaria
B. Unità di intervento contenenti lotti inedificati di completamento
C. Complessi edilizi da riordinare.
D. Recupero di immobili rurali in attività

A. AREE DI CONSERVAZIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA ORIGINARIA

Riguarda gli immobili (edifici ed aree di pertinenza) già recuperati o da recuperare in base ai seguenti tipi, criteri e modalità di intervento:

A1. Complessi edilizi recuperati

Si riferiscono alle unità di intervento delimitate in cartografia e segnalate con apposito retino ove risultano eseguite opere unitarie di conservazione degli edifici e del suolo. Sui fabbricati sono pertanto ammesse le operazioni manutentive e adattative indicate alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della L.R. 56/77, *[oltreché recuperare il sottotetto ai fini di renderlo agibile, con le modalità previste dal successivo punto **11/A10** del presente articolo]*[91]

A2. Complessi edilizi da recuperare

Riguarda i complessi edilizi (individuati ~~nella tav. 4.2.~~ ***nelle Tavv. 4.2 e 4.3*** [92]del N.P.R.G.) ove l'adeguamento dello standard abitativo delle unità mono o bifamigliari esistenti può coesistere con la conservazione dell'impianto tipologico dell'edificio. Al fine del loro recupero e riuso sono ammessi i seguenti interventi:
1. opere manutentive di risanamento igienico e consolidamento di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 13 della 1.r. 56/77;
2. ristrutturazione edilizia delle parti adibite ad abitazione associata o non all'ampliamento di cui al successivo punto 3;
3. ampliamento della porzione di fabbricato adibita ad abitazione *[e/o ad usi accessori racchiusi in volume (stalle, depositi ecc)]*[93] *per non più di 300 mc. eseguito entro le sagome* di travate e tettoie alte facenti parte della medesima costruzione ed aventi il medesimo prospetto principale o disposte normalmente ad esso, oppure mediante grossatura della manica della parte abitata non superiore a ml. 4, oppure con recupero di tettoie anche non contigue ma distanti dai fabbricati fronteggianti non meno di mt. 10, ma non contigue a detta porzione abitata. Tale ultimo tipo di intervento è ammesso nel caso in cui il fronte illuminato del fabbricato che viene riutilizzato goda di soleggiamento diretto e quindi non sia rivolto verso i quadranti settentrionali, fatte salve specifiche indicazioni contenute in cartografia.
[*L'intervento di ampliamento può essere realizzato anche in fasi successive, fatta salva la quantità totale, e comportare anche l'aumento delle unità abitative. Si specifica che i 300 mc sono riferiti ad ogni proprietà dell'area RRU individuata dal*

---

89 *["I manufatti che non vengono riutilizzati per usi di abitazione e/o di accessorio, in applicazione delle norme del presente articolo, siano essi eccedenti o inferiori ai limiti disciplinati, possono essere demoliti ad opera del/dei richiedente/i"]. - (introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n.26 dl 23/07/2007) 16 DCC n. 110 del 20/12/2010)*

90 ***(introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del corretto con Variante Parziale n. 27 scheda E4)***

91 *(introdotto con Variante Parziale n. 16 DCC n. 110 del 20/12/2010* ***corretto con Variante Parziale n. 27****)*

92 ***(corretto con Modifica 1/2021)***

93 *Gli spazi da essi sottesi devono risultare comunque inferiori a 200 m^2. - (introdotto con Variante Parziale n. 12 DCC n. 8 del 23/01/2009)*

PRGC
Si specifica che i 300 mc. Sono riferiti ad ogni proprietà dell'area RRU individuata dal PRGC] [94]

4. Sugli edifici risultanti privi o sottodotati di pertinenze tecniche atte ad accogliere gli ampliamenti di cui al precedente punto 3 è ammesso addizionare ai fabbricati esistenti volumi in ampliamento in misura comunque non superiore a 150 mc e subordinatamente alle seguenti ulteriori verifiche: nel caso di ampliamento eseguito in parte nell'ambito di pertinenze tecniche sussistenti ed in parte con nuova addizione non deve essere superata in complesso la misura di cui al precedente punto 3; il R.C. ad opere ultimate deve essere contenuto entro il limite del 50%.
5. Sui fabbricati accessori individuati in cartografia con specifica simbologia si applica la medesima normativa di cui all'art. 18 punto D sub lett. g). E' consentita la formazione di box auto, in applicazione di quanto è contenuto nell'art. 61 nei limiti di R.C. riferiti all'intera unità d'intervento del 40 %.
6. [E' ammessa, previa redazione di Piano di Recupero ex art. 41 bis e/o 43 della l.r. 56/77, la modifica dell'impianto edilizio definito dal P.R.G. mediante riuso di vani e locali preesistenti ampliati nella misura massima di 300 mc. e con rapporto di copertura (R.C.)][95] *[massimo del 40% purché la eventuale nuova costruzione preveda la ricomposizione delle caratteristiche tipologiche (tessuto edilizio continuo con edifici a corte o in linea o angolari proprie delle zone RRU.]*[96]

A3. Complessi edilizi solo parzialmente recuperati
In base ad apposite indagini preliminari il N.P.R.G. individua in cartografia (tav. 4.2) i fabbricati compresi nelle unità di intervento di riferimento sui quali risultano effettuati interventi edilizi di recupero recenti e/o in corso di esecuzione.
Per la conservazione in efficienza di detti fabbricati è ammessa l'esecuzione delle opere di cui al punto A2 con le seguenti precisazioni: gli ampliamenti di edifici recuperati sono consentiti solo se la loro esecuzione non comporta grossatura od opere eccedenti la ristrutturazione edilizia di tettoie o pertinenze esistenti ed il consolidamento conservativo degli stessi; rimane invece impregiudicata la possibilità di ampliamento di altri edifici residenziali compresenti nella medesima unità di intervento ancora da recuperare.

A4. Edilizia recente.
Sugli edifici uni-bifamigliari compresi nelle aree disciplinate al presente punto A edificati avanti alla data di approvazione del previgente P.R.G./86, sono ammessi i medesimi tipi di intervento previsti all'art. 21 delle presenti Norme.
In particolare gli ampliamenti una tantum sono ammessi solo sui fabbricati i cui fronti finestrati in ampliamento e/o oggetto di intervento distino, ad opere eseguite, da altri fronti preesistenti: mt. 10 se questi ultimi risultano finestrati e mt. 8 se ciechi. I fronti obliqui del medesimo edificio devono comprendere tra loro un angolo superiore o uguale a 90°.
Per la formazione dei box auto si richiama in quanto applicabile la disposizione contenuta all'art. 61. Si stabilisce in particolare che i box auto vadano prioritariamente ubicati nell'ambito delle sagome edilizie preesistenti, ove non già saturate dagli ampliamenti ammessi al precedente comma.
Quale norma di carattere generale è fatto obbligo di demolire tutti i manufatti che risultano (sotto il profilo igienico-edilizio e del soleggiamento) occlusivi nei confronti dell'edificio principale e/o di quelli eventuali ricadenti nelle proprietà contigue: a lavori eseguiti il R.C. fondiario non potrà essere superiore al 50%.
Nei casi di edificazione a confine gli interventi sopradescritti sono subordinati a quanto disposto in merito dal Codice Civile.
Per gli edifici pluripiano sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Per i fabbricati con attività in atto, artigianali o terziarie, sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nel caso di tipologie edilizie proprie (capannoni); di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento nel caso di tipi edilizi di impianto rurale originario.

B. UNITA' DI INTERVENTO CON AMMESSO COMPLETAMENTO

Nelle aree individuate in cartografia con apposita simbologia il N.P.R.G. prevede i seguenti tipi di intervento:
B1. Sui fabbricati a tipologia rurale originaria: gli interventi di cui alla precedente voce A2
B2. Sui fabbricati recenti (villette, edifici pluripiano) gli interventi di cui alla precedente voce A4.
B3. Nuove costruzioni
- 1. eseguite con procedura diretta:

[94] ***Comma introdotto con Variante Parziale n. 25 scheda f 5)***
[95] *(introdotto con Variante Parziale n. 9 DCC n. 86 del 24/10/2008)*
[96] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

a) la realizzazione di nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamenti nel limite di i.f. = 0.80 mc x mq, o limiti inferiori previsti nelle tabelle specifiche di zona, R.C. = 30 %, n° piani = 2. Nel caso di frazionamento gli stessi limiti dovranno risultare rispettati nelle aree superstiti asservite agli edifici esistenti.
b) la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione totale o parziale nei limiti indicati alla precedente lett. a).

Qualora l'intervento sui lotti edificati sia finalizzato alla demolizione dell'esistente e a edificazione di nuovo impianto architettonico si farà riferimento all'indice di fabbricabilità definito dal P.R.G. e non al mantenimento della preesistente volumetria.
Sono inoltre consentiti i bassi fabbricati ad uso esclusivo di box auto pertinenziali, emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, computati, ai sensi del rapporto di copertura; essi non saranno conteggiati ai fini della volumetria, quando abbiano una superficie utile interna massima di mq. 30 per unità abitativa, altezza massima esterna di mt. 3 e altezza minima interna non inferiore a m. 2,50.

[Norme di carattere particolare introdotte nel PRGC dalla DCC n°66 del 24/09/2004 ai sensi dell'art. 17 8° comma della l.r. 56/77.
Nell'area RRU 25, da attuarsi secondo il tipo di intervento definito dalla presente lettera B1. b), il volume edificabile in applicazione dei parametri edilizi e urbanistici previsti nell'apposita tabella di sintesi non potrà essere superiore al volume sotteso dai fabbricati preesistenti alla data di adozione della deliberazione predetta.
Trattandosi di area totalmente compresa all'interno della fascia di rispetto del Rio San Giovanni (50 mt) si richiamano le disposizioni contenute al 6° e 7° comma dell'art. 53 delle presenti NdA ove applicabili.
Per la formazione degli strumenti urbanistici si richiama quanto previsto alla successiva lettera E penultimo comma, sotto lettera b).][97]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 18
18/B4 - E' prescritto che le capacità edificatorie (V e SC) per l'area "RRU25" rimangono quelle già definite dalla precedente Variante parziale n. 14 al PRGC.

- 2. Preordinate da S.U.E.
  L'edificazione è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi, deducendo la volumetria esistente e/o recuperabile in applicazione dei precedenti punti B1 e B2. Gli interventi sono subordinati a SUE.

C. RIORDINO DEL TESSUTO EDIFICATO.

Riguardano le aree individuate in cartografia con apposita simbologia (tav. 4.2), dotate di spazi interni suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica più ampia del caso precedente specie sotto il profilo infrastrutturale.
Mentre la saturazione dei lotti liberi inedificati (secondo la definizione data alla precedente lett. B) può essere assentita secondo le modalità ivi indicate, la demolizione e ricostruzione dei complessi edilizi esistenti e la ridefinizione del tessuto edilizio ed urbanistico sono disciplinati dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi e subordinati alla formazione preventiva di S.U.E.
Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni contenute alla precedente lett. A nel rispetto dei parametri edilizi contenuti nelle citate tabelle di zona.

D. RECUPERO DI IMMOBILI RURALI IN ATTIVITA'

E' consentita la permanenza degli usi rurali in atto al momento della adozione delle presenti norme fino al loro rilascio. Al fine di garantire le ordinarie condizioni di abitabilità ed agibilità di edifici e manufatti è consentito effettuare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché l'ampliamento delle porzioni abitate degli edifici esistenti, nella misura necessaria alla dotazione di adeguati servizi igienici di idonei collegamenti verticali e degli spazi di distribuzione, da attuarsi in contiguità alle parti abitate, nell'ambito della sagoma delle pertinenze tecniche adiacenti, e con il rispetto delle norme generali per gli interventi di cui al precedente art. 18 lett. h.
Laddove sussistessero nella medesima unità d'intervento attività di stabulazione in presenza di residenze civili di recente insediamento, su tutti gli immobili compresenti sono ammesse, fino a totale disattivazione dell'allevamento in atto, le sole opere di manutenzione ordinaria, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato. Per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del N.P.R.G. possono essere ammessi interventi di miglioramento

[97] *(introdotto con DCC n. 66 del 24/09/2004)*

delle strutture agricole e di sistemazioni interne ed ampliamenti, in misura non superiore al 10% della superficie coperta e comunque non superiore a 100 mq. delle aziende agricole esistenti.
Nel caso di rilascio della attività rurale il N.P.R.G. individua tramite apposita simbologia gli immobili la cui trasformazione per gli usi residenziali disciplinata al precedente art. 17 punto 2 può avvenire con disciplina diretta e quelli per i quali è necessario invece il ricorso alla redazione di un S.U.E. In particolare :
D1. Recupero diretto.
Gli interventi consentiti sono quelli disciplinati al precedente punto A2.
D2. Recupero preordinato da SUE.
Nel caso di trasformazione radicale dell'unità di intervento (ristrutturazione urbanistica) la nuova edificazione è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti N.d.A.
Nel caso di ricorso a Piano di Recupero è consentito il riuso di tutte le sagome edilizie (edifici accessori e pertinenziali) con esclusione dei manufatti superfetativi ed occlusivi del soleggiamento. Per la individuazione di tali manufatti si richiama l'applicazione della corrispondente normativa del Centro Storico (art. 18).

E. NORME GENERALI DELLE AREE RRU

In situazioni di particolare compromissione fondiaria ed al fine di riordinare lo schema di accessibilità e delle parti comuni delle aree RRU, come disciplinate alle precedenti lett. A, B, C e D, la Amministrazione Comunale potrà individuare a norma dell'art. 17, 6 e 7 comma e in sede di eventuale P.P.A., ulteriori aree da assoggettare a S.U.E.. In tal caso sino all'adozione degli S.U.E. di attuazione sono ammessi:
a) sugli immobili a destinazione residenziale, occupati alla data di adozione delle presenti norme: interventi di restauro per quelli costituenti cortine edificate lungo le strade principali, e di ristrutturazione per quelli interni alle aree perimetrate, senza alterazione delle volumetrie e delle superfici utili esistenti;
b) sugli immobili destinati ad abitazione rurale le opere di manutenzione, restauro e risanamento, non sono ammessi invece ampliamenti e sopraelevazioni delle pertinenze rurali;
c) sugli immobili con attività artigianali in atto la manutenzione ordinaria e straordinaria;
d) sugli immobili con attività industriali in atto: le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento dello smaltimento delle acque reflue e di lavorazione alle vigenti disposizioni di legge.
Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, su valutazione caso per caso da parte degli uffici, al fine di concorrere alla definizione edilizia ed urbanistica più appropriata degli interventi previsti alle precedenti voci A, B, C e D la ~~*C.I.E. integrata da esperto nominato del Consiglio a norma dell' art.14 della l.r.20/89*~~ *Commissione Locale del Paesaggio* può stabilire vincoli di allineamento ed unitarietà di fronti edilizi, di ricorrenza dell'andamento dei tetti e delle partiture dei prospetti secondo i criteri precedentemente definiti per il Centro Storico (art.18).[98]

Data la complessità dello stato di fatto e di compromissione fondiaria in atto si richiamano in quanto applicabili nei casi di ricorso alla formazione di SUE le condizioni di flessibilità operativa di cui al precedente art. 7.
Per quanto riguarda la formazione degli spazi pubblici dovranno essere assicurate come minimo,. in sede attuativa, le seguenti dotazioni:

a) 25 mq/ab, di cui 7 mq/ab per parcheggi e verde di arredo non monetizzabili, nelle aree soggette a SUE. definite alle precedenti voci B3 punto 2, C e D2. In base a quanto stabilito al comma successivo può essere consentita l'equipollenza della monetizzazione alla dismissione dei restanti 18 mq/ab.
b) 25 mq/ab, di cui 2,5 per parcheggi non monetizzabili, per gli interventi con procedura diretta relativi alle precedenti voci B3 punto 1 e C. In base a quanto stabilito al comma successivo può essere consentita l'equipollenza della monetizzazione alla dismissione dei restanti 22.5 mq/ab.
c) Non è richiesta la formazione di aree a standard per gli interventi di conservazione della tipologia edilizia originaria disciplinati alle precedenti lett. A1, A2; A3, A4, B1, B2, C se riferiti ai tipi di intervento disciplinati alle lett: A, D1.

La quota parte di spazi per servizi non delimitati nell'ambito del SUE potranno essere reperiti negli spazi di tipo "S" ovvero, a giudizio non sindacabile dell'Amministrazione, monetizzati: quelli individuati in SUE potranno altresì rimanere di proprietà privata purché asserviti ad uso pubblico (mediante convenzione ex art. 49 della L.R. n 56/77 e s.m.i.) a norma del penultimo e ultimo comma dell'art. 21 punto 1 della citata L.R. n 56/77 s.m.i.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLE VAR. PARZIALE N° 3 [99]

Posizione 2.4 Corte rurale con accesso da v. Commenda (Settore E).
Modifica del tipo di intervento da fabbricato recuperato (A3) in fabbricato da recuperare (A2) per consentire l'ampliamento dell'abitazione esistente nella travata contigua.

Posizione 2.5 Corte avente accesso da vicolo interno di v. Braia (Settore A).

[98] *Comma modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)*
[99] *(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25)*

Modifica del tipo di intervento da A1 (complessi edilizi recuperati) ad A2 (complessi edilizi da recuperare) per consentire l'ampliamento dell'abitazione esistente nella travata ad essa coerente.

Posizione 2.6 Edificio di recente costruzione in unità di intervento compresa tra via Tolmino e via Merano (Settore D)
L'unità di intervento viene riclassificata come "Espansione recente consolidata (R)" al posto di quella prevista dal PRG "Complessi edilizi recuperati" in quanto corrispondente in modo più appropriato ai criteri di identificazione degli immobili definiti dal PRG stesso.

Posizione 2.7 Fabbricato esistente di vecchio impianto interno a corte avente accesso da v. Pinetti (Settore B).
Correzione materiale della tav. 4.2 dx con iscrizione del fabbricato segnalato dall'istante. A detto fabbricato viene assegnato il tipo di intervento (A2) relativo ai complessi edilizi da recuperare.

Posizione 2.8. Unità di intervento adiacente a quella descritta nel punto 2.5
Modifica del tipo di intervento da A1 (complessi edilizi recuperati) ad A2 (complessi edilizi da recuperare) per consentire l'ampliamento dell'abitazione esistente nella travata ad essa coerente.

Posizione 2.9: Area RRU1 con accesso da v. Omero – v. San Benigno (Settore A)
In relazione allo stato di fatto segnalato da una parte delle proprietà comprese nell'area RRU1\ si stabiliscono le seguenti modifiche:

- *viene enucleata ed inserita in area (R) la villetta di recente costruzione;*
- *viene modificato all'interno delle aree in proprietà il tracciato di v. Omero, per tenere conto delle compromissioni edilizie esistenti;*
- *l'area RRU1 residua viene suddivisa in due sub-aree con distinta disciplina Ia ed Ib.*
- *l'area RRU1b viene sottoposta a intervento diretto mediante concessione convenzionata che prevede la cessione gratuita dell'area di sedime di via Omero, attualmente privata. (cfr. Tabella 2.2)*

Posizione 2.10: Forno e legnaia di impianto storico in corte avente accesso da via Padova (Settore D)
Viene soppresso il vincolo di demolizione "z" tenendo conto del valore storico intrinseco e se ne definisce l'obbligo al mantenimento con opere di risanamento e consolidamento statico.

Posizione 2.11: Edificio residenziale avente accesso da v. Piave (Settore B)
Sulla scorta di apposita segnalazione e documentazione si modifica il tipo di intervento definito dal PRG da complessi edilizi recuperati (A1) a espansioni recenti consolidate (R) in quanto più consono con le caratteristiche dell'immobile.

Posizione 2.12: Fabbricato ubicato immediatamente a nord dell'edificio descritto al precedente punto 2.11.
Sulla scorta di apposita segnalazione e documentazione si modifica il tipo di intervento definito dal PRG da complessi edilizi recuperati (AI) a espansioni recenti consolidate (R) in quanto più consono con le caratteristiche dell'immobile

Posizione 2.13: Immobile avente caratteristiche analoghe ai fabbricati e relative corti descritti ai precedenti punti 25 e 2.8.
Modifica del tipo di intervento da A1 (complessi edilizi recuperati) ad A2 (complessi edilizi da recuperare) per consentire l'ampliamento dell'abitazione esistente nella travata ad essa coerente.

Posizione 2.14: Fabbricato avente accesso da v. Leinì (Settore E)
Si modifica la disciplina del tipo di intervento applicata dal PRG (Complessi edilizi recuperati A1) in "Espansione recente consolidata - R" in quanto più consona con le caratteristiche dell'immobile segnalate e documentate dall'istante.

Posizione 2.15: Fabbricato delimitato dalle vie Giotto, Masaccio e Ciriè
Si corregge il tipo di intervento applicato dal PRG da (R) a (RRU) trattandosi di un edificio di originario impianto rurale.
L'ampliamento di mc 300 consentito dal tipo d'intervento A3 è limitato a mc 127.5 essendo già stata saturata in parte la volumetria massima ammessa.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLE VAR. PARZIALE N° 4[100]

[100] ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)***

Posizione B2.1: Fabbricato in via Merano

In coerenza con le modifiche già apportate dalla Variante 3, si estende l'area Residenziale consolidata (R) all'immobile in oggetto ancora compreso in zona RRU. Tale modifica è motivata dalla osservazione che i fabbricati suddetti non presentano spiccata tipologia di matrice rurale e sono in aderenza ad un lotto ove già in Variante 3 si è modificata la classificazione da RRU a R (v. tav. 4.2sx).

Posizione B2.2: Fabbricato in via Leinì.

Viene segnalata la presenza di porzioni di fabbricato che sono in cattivo stato di conservazione e non abitabili; ciò in contrasto con la tipologia normativa RRU/A1. Si modifica la classificazione del tipo di intervento da "immobile recuperato" (A1) a "complessi da recuperare" (A2) (v. Tav. 4.2sx).

Posizione B2.3: Fabbricati di corti adiacenti tra loro e a via Strella, tra via G. Bruno e v. Brandizzo.

Sono state segnalate - da distinti operatori - diverse problematiche connesse:

- *alla vetustà e all'abbandono (es. ex ristorante) di fabbricati esistenti nella corte prospiciente su via Brandizzo;*
- *alla contiguità di immobili, vetusti e da rinnovare, con la sala da ballo Pin Up nella corte più interna fronteggiante via Strella;*

Tutti i fabbricati suddetti risultano privi di specificati valori storico documentari, mentre nella prima delle corti menzionate si sviluppano alberi di pregio in rapporto al loro sviluppo e imponenza.

Per il recupero delle suddette aree edificate viene richiesta la trasformazione del tessuto edilizio tenendo conto delle tipologie edilizie e funzionali già insediate.

a) Corte prospettante su via Brandizzo

In relazione alla centralità del sito, prossimo al Centro storico, a P. Madonna e alla Stazione, nonché alla vocazione commerciale dell'asse di collegamento di via Brandizzo, si modifica il tipo di intervento RRU/A2 in ristrutturazione urbanistica: RU5.

Per la disciplina delle operazioni di trasformazione si fa riferimento a quanto disposto all'art. 25 delle N.d.A. con facoltà dell'operatore di dimensionare l'intervento o per un recupero prevalentemente residenziale o per un recupero misto, residenziale e terziario, riferito a tipologie funzionali e edilizie preesistenti. In ogni caso si dovrà tenere conto dei caratteri volumetrici e di altezza della tipologia edilizia originaria realizzando non più di due piani con aggiunta di mansardato, da articolare variamente.

Nel primo caso - disciplinato nelle Tabelle riepilogative ai sensi dell'art. 25 2° c. delle N.d.A. - la trasformazione potrà avvenire a mezzo di concessione diretta convenzionata ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77.

Nel caso di insediamento misto, terziario commerciale e residenziale, esso avverrà mediante ricorso a Piano di recupero come previsto al 3° comma dell'art. 25 citato. In questo caso si prescrivono le seguenti condizioni di intervento:

- *piano terreno (e parte del 2° fino alla concorrenza del 50% di SLP totale ammessa) riservato ad attività commerciali, terziarie e/o per pubblici esercizi;*
- *creazione di piazzetta di accoglienza dei consumatori rivolta verso via Brandizzo;*
- *dotazione integrale degli standard per parcheggi.*
- *Altezza in gronda per i fabbricati a due piani fuori terra con soprastante piano mansardato: h in gronda non superiore a mt 8,50.*

Le suddette previsioni vengono esplicitate nella tav.4.2 dx, nella tabella 3 e in calce all'art. 25 delle N.d.A.

b) Corte prospettante su via Strella

Data la particolarità del sito che è condizionato dalla presenza, in aderenza al fabbricato esistente, della sala da ballo del Pin Up si condivide sull'opportunità di provvedere alla ristrutturazione del lotto, con realizzazione di fabbricato distanziato e non più in aderenza al Pin Up.

La disciplina urbanistica che aderisce alle finalità soprascritte è quella dell'art. 20 (Espansioni di originario impianto rurale) lett. B (unità di intervento con ammesso completamento) punto 2 (preordinato da SUE) che prevede anche il caso del recupero della volumetria esistente.

L'area RRU in oggetto viene pertanto riclassificata da A a B con ammesso recupero del solo volume esistente mediante ricorso a SUE, a coordinamento progettuale con la zona normativa Spr3 (Pin Up) per la mitigazione dell'impatto acustico e con l'area RU5 per la definizione dell'accesso da via Strella

Posizione B2.4: Cascina Laforet.

In relazione allo stato di conservazione dei fabbricati, si estende il tipo di intervento A2 (recupero) su una porzione della cascina Laforet che il PRG disciplina con il tipo A1 (conservazione): cfr. Tav. 4.2dx.

Posizione B2.5: Corte di via Ciriè compresa nella fascia di rispetto del rio San Giovanni.

In relazione a quanto previsto all'art. 53 delle N.d.A. del PRG si ammette il riuso delle tettoie per destinazione abitativa limitatamente al 2° p.f.t., essendo quello terreno da adibire esclusivamente a funzioni pertinenziali non abitabili (rimesse auto, depositi, cantine, corpi scala ecc.). Per consentire la messa in sicurezza degli immobili si

dispone la modifica del tipo di intervento da Complessi edilizi recuperati (A1) a Complessi edilizi da recuperare (A2). Infine si ammette la formazione a sagoma prescritta di basso fabbricato da adibire a rimessa delle auto.

Posizione B2.6 - Corti di via Ciriè comprese nella fascia di rispetto del rio San Giovanni.
In relazione a quanto previsto al successivo art. 53 e con riferimento alle corti in oggetto, si ammette il riuso delle tettoie per destinazione abitativa limitatamente al 2° p.f.t., essendo quello terreno da adibire esclusivamente a funzioni pertinenziali non abitabili (rimesse auto, depositi, cantine, corpi scala ecc.). In particolare:
- *nella corte identificata con la sigla B2.5 si ammette la formazione a sagoma prescritta di basso fabbricato da adibire a rimessa delle auto.*
- *nella corte in B2.6 si conserva sul lotto inedificato l'intervento di tipo B (completamento edilizio) opportunamente ridimensionato (cfr. Tabelle riepilogative) in ragione del volume enucleato.*

Posizione B2.7: Edificio residenziale adiacente all'intervento 2.11 della Variante 3 (Settore B)
Sulla scorta di apposita segnalazione e documentazione si modifica il tipo di intervento definito dal PRG da "Complessi edilizi recuperati" (A1) a "Complessi edilizi da recuperare" (A2): cfr. Tav. 4.2dx .

Posizione B2.8: Fabbricati siti in via Trento
Si inseriscono tra le aree R immobili a varia destinazione che risultano in buono stato di conservazione e un fabbricato per box auto non pertinente alla classificazione RRU: cfr. Tav. 4.2 sx.

Posizione B2.9: Corte d'impianto rurale in via Padova
Sull'immobile vengono apportate le seguenti modifiche: a) Applicazione del tipo di intervento A2 al posto di A1; b) Simbolo di basso fabbricato ad uso rimessa auto su tettoia esistente; c) Correzione del confine lato ovest: cfr. estratto cartografico allegato.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VAR. PARZIALE N° 5[101]

B10 - Ridelimitazione dell'area RRU-2b
Si apportano in cartografia (Tav. 4.2sx) e nelle Tabelle di sintesi i seguenti correttivi:
- *rettifica del confine lato ovest*
- *estensione dell'area RRU-2b fino a comprendere la striscia aderente alla via Bolzano della dimensione di mq. 91 comportante l'aumento di 1 abitante rispetto alla capacità insediativa dell'area in esame*
- *ammessa la procedure diretta (permesso di costruzione) convenzionata con i medesimi contenuti del SUE (tipi di intervento, cessione delle aree di sedime della viabilità e per gli standard o loro monetizzazione).*

Si correggere la superficie complessiva dell'intervento RRU-2b in misura di 2565.60 mq.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VAR. PARZIALE N° 7[102]

B2 – Traslazione di lotto di completamento area RRU 5 in nuova area RRU 7b. (v. Tav. 4.2dx Posizione B2)
La modifica in esame trae origine da segnalato errore valutativo del PRG circa la delimitazione dell'area RRU5 (via Pinetti) che ha incorporato porzioni di aree libere pertinenti a proprietà diverse limitandone la trasformabilità per insussistente accessibilità dalla rete stradale urbana.
La modifica riguarda la coordinata ridefinizione di due unità di intervento in capo alla medesima proprietà, entrambe comprese nelle "Espansioni storiche di originario impianto rurale" lungo via Pinetti per le quali non si segnalano particolari limitazioni idrogeologiche risultando esse comprese all'interno della classe I di rischio individuata dalla Variante strutturale n° 6 in itinere.
In pratica la variazioni apportate riguardano:
1. *la deduzione di lotto edificabile di completamento dall'area RRU-5 con attribuzione del fondo non più edificabile ai fabbricati adiacenti di cui costituisce pertinenza;*
2. *la modifica, anche in accoglimento della osservazione n° 4 al progetto preliminare, dell'assetto dell'area di tipo RRU (A2 – Complessi edilizi da recuperare) mediante:*
   - *riconoscimento della particella 582 (derivante da frazionamento antecedente al PRG/88) in area satura;*
   - *ridelimitazione dell'area RRU di PRG (complessi edilizi da recuperare) nel lotto di pertinenza del fabbricato di impianto rurale esistente (mapp. 342)*
   - *individuazione in allargamento di mt. 5 della viabilità esistente a fianco del mappale 342 per ricavare una minima dotazione di parcheggi.*

     Le modifiche esposte comportano, fermo restando l'indice di fabbricabilità stabilito in Tab. 2.2 per l'area RRU 5, una riduzione delle volumetrie edificabili in ragione tanto della riduzione assoluta delle superfici edificabili come della riclassificazione delle aree in gioco.

---

[101] ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25)***

[102] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)***

In particolare nella Tab. 2.1 Settore B contenuta nelle Tabelle di sintesi, si modificano come in appresso i parametri indicati alla riga RRU 5:

- *Superficie fondiaria: da mq 2755 a mq "1672"*
- *Volume: da mc 2204 a mc "1338"*
- *Abitanti teorici: da 18 a "11"*
- *Standard da mq 450 a mq "275"*
- *di cui monetizz.: da mq 405 a mq "247"*

Infine si deducono dagli elaborati del Progetto preliminare i parametri e le clausole attuative dell'area RRU7b (come detto soppressa in quanto trasformata in area satura) con un risparmio nel bilancio della CIRT di 3 ab.

B4 – Ridelimitazione area RRU 1 – via Lombardore (v. Tav. 4.2sx Posizione B4)

Si amplia la perimetrazione dell'area denominata RRU 1 "Complessi edilizi da riordinare" ai fabbricati della corte adiacente a via Lombardore, già compresa in parte in detta zona, per permettere una trasformazione più organica e il diradamento delle costruzioni, stante il grado di copertura e di compromissione edilizia esistente.

La ridelimitazione comporta l'aumento virtuale della capacità insediativa teorica dell'area RRU 1 in ragione dell'aumento di superficie e quindi di volume.

L'area RRU 1 risulta compresa in classe IIc di pericolosità idrogeologica, caratterizzata anche da falda freatica superficiale. Per essa pertanto si richiamano le cautele di intervento di carattere puntuale previste dalla Variante 6 e il divieto alla realizzazione di locali a qualunque titolo interrati.

Nelle Tabelle di sintesi, alla Tab. 2.3 (Complessi edilizi da riordinare mediante SUE) si modificano come in appresso i parametri indicati alla riga "RRU 1".

- *Superficie fondiaria: da mq 2366 a mq "2904"*
- *Volume: da mc 1893 a mc "2323"*
- *Abitanti teorici: da 16 a "19"*
- *Standard da mq 400 a mq "425" (v. nota 4)*
- *di cui monetizz.: da mq 288 a mq "200"*

Nella medesima Tabella 2.3 si inserisce di seguito alla nota (3) la seguente nota:

(4) Nell'ambito dell'area di riordino RRU 1 la trasformazione della corte identificata a catasto ai n° 39 e 296 (F. 14) può essere assoggettata a intervento diretto convenzionato ove vincolata alla cessione a titolo gratuito al comune dell'area SV 8.

CONDIZIONI ATTUATIVE DI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI DALLA VAR. PARZIALE N° 8[103]

~~*[Posizione 8/B2 - Modifica dei tipi di intervento da RRU-A1 e RC-14 a RRU-B3.1a in via Lombardore. La Variante parziale n° 8 riunifica in unica area RRU 25 due zone normative del PRG vigente (RC 14 e RRU-A1 Complessi edilizi recuperati).*~~

~~*In detta area si prevede di applicare al fabbricato esistente il tipo di intervento A2 (Complessi edilizi da recuperare) e alla porzione di completamento i medesimi parametri edificatori edilizi e urbanistici già definiti dal PRG per l'area RC 14.]*~~[104]

Posizione 8/B6 Via Trieste

E' ammessa la modifica della pendenza della copertura del fabbricato rustico individuato catasto al foglio 18 particella 129 dal 50% al 35% ferma restando la quota di colmo. E' inoltre consentita la semplificazione strutturale dei ritti esistenti necessitata dal movimento dei mezzi agricoli fermo restando l'impiego di materiali tradizionali per la finitura delle nuove strutture.

8/B10 – Corte attigua al Consorzio agrario

In accoglimento dell'osservazione n° 28 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) si modifica la classificazione del tipo di intervento da "R" a "RRU" – A2 complessi edilizi da recuperare di una corte di impianto rurale prossima al rilevato ferroviario.

Posizione 8/B11 – Ridelimitazione di corte RRU in via Bolzano

In accoglimento dell'osservazione n° 34 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) si modifica la Classificazione del tipo di intervento da RRU – A1 complessi edilizi recuperati a RRU – A2 complessi edilizi da recuperare, inoltre si provvede a correggere la delimitazione dell'area in proprietà.

---

103 ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25)***

104 *Sostituita dalla Variante Parziale 14 nota 14/B2 e dalla Variante 23 23/b1e*

Posizione 8/B12 – Ridelimitazione di corte RRU di via Leinì
In accoglimento parziale dell'osservazione n° 43 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) si provvede a correggere l'errore materiale relativo alla delimitazione della proprietà lungo il confine ovest.
Inoltre si introduce in normativa (art. 20, lett. A2 punto 6) una specificazione tendente al riuso oltre che dei locali di abitazione preesistenti anche di vani chiusi di precedente destinazione rurale (stalla, depositi, ecc.).

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10[105]

Posizione 10/B1 – area RR – 1b
Lo spazio a verde privato inedificandi integrato dalla Variante 10 all'area RRU-1b (cfr. Scheda B1) ha, in ragione della sua collocazione a margine della strada in progetto, mero carattere di arredo. In esso non è pertanto consentita la realizzazione di fabbricati sussidiari (box, bassi fabbricati) o di altre opere che potrebbero arredare disturbo alla circolazione. E' ammessa la recinzione.

Posizione 10/B7. – Area RRU-A2 in via Pinetti
In accoglimento parziale dell'osservazione n° 19 si precisa all'art. 20 delle N.d.A. la possibilità di asservimento del cortile retrostante a tettoie esistenti in fondo alla corte principale nel caso di loro recupero abitativo totale o parziale, in misura comunque non superiore a 300 mc. In tal caso dovrà essere specificamente assicurato il conveniente e incondizionato accesso ai fabbricati recuperati.
Elaborati modificati: Art. 20 delle N.d.A.

Posizione 10/F2. – Via Cervino, da RRU-A2 a RRU-B3a.
E' stato segnalato che la delimitazione dell'area RRU di via Cervino, prossima al perimetro del centro edificato, non documenta in modo adeguato l'area di competenza dell'immobile che, essendo più ampia di quanto indicato in cartografia, è riconducibile al tipo di intervento B3a, che prevede il completamento edilizio, invece che B2 che ammette solo la conservazione dell'immobile esistente.
La presente variante parziale definisce la nuova area RRU-26 estesa all'intera proprietà; fissa in 720 mc il limite di edificabilità del lotto di completamento con indice (i.f.) pari a 0,7 mc/mq.; condiziona l'intervento di completamento alla duplice verifica delle aree fondiarie di pertinenza del fabbricato esistente (i.f=0,8 mc/mq) e di quello di completamento (i.f=0,7 mc/mq).
Elaborati modificati: Tav. 4.2sx; Art. 20 N.d.A.; Tabella 2.1.

Posizione 10/F3. – RRU-A, via Pinetti
Si deduce il vincolo di demolizione di tettoia spiovente in modo da consentire il recupero dei fabbricati accessori con eventuali avancorpi di protezione.
Elaborati modificati: Tav. 4.2dx.

Posizione 10/F5. – Area RRU angolare tra via Trento e via Cadore
In base a segnalazione sul cattivo stato di conservazione e abbandono di uno dei due fabbricati concorrenti nella unità di intervento in oggetto, l'area RRU-A1 di Piano viene articolata in due subaree: RRU-A1 per l'edificio già ristrutturato e RRU-A2 per quello da recuperare.
Elaborati modificati: Tav. 4.2sx.

Posizione 10/F7 –Corte di via Bolzano
L'ampliamento del fabbricato, tipo di intervento A2, è ammesso purché non venga modificata (traslata) la sua posizione in modo da salvaguardare accesso e giardino.

Posizione 10/F8. – Area RRU-1 in via Lombardore
Quest'area è stata adattata nel tempo, mediante varianti parziali, a esigenze varie esposte dalla o dalle proprietà. Di recente è stata prospettata all'ufficio tecnico una soluzione progettuale planovolumetrica di riordino dei fabbricati esistenti (comprendente la cessione dell'area SV-8) la cui attuazione richiede tuttavia ulteriori correzioni e adattamenti:
- *suddivisione dell'area RRU-1 "Complessi edilizi da riordinare mediante SUE" in due subaree di intervento: RRU-1b (oggetto della presente variante) e RRU-1a.*
- *all'area RRU-1b, che è condizionata alla cessione dello spazio SV-8, l'indice di fabbricabilità (0,8 mc/mq) viene applicato alla superficie territoriale (ITxST) con una riduzione della capacità insediativa di n° 4 abitanti determinati dalla verifica strumentale delle superfici (SF e SV8) in gioco*
- *l'area RRU-1, che non è soggetta ad quel tipo di condizionamento, assume l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,8.*

Elaborati modificati: Tav. 4.2sx; Art. 20 N.d.A.; Tabella 2.2

[105] ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25)***

Posizione 10/B7 – Area RRU di via Pinetti
Per il recupero delle tettoie interne al cortile (area RRU di via Pinetti) previsto dal tipo di intervento A2 e finalizzato all'uso di abitazione si ammette l'asservimento del cortile retrostante, fatta salva la dimostrazione del conveniente e incondizionato accesso alle nuove unità abitative.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11[106]

Intervento 11/A1 - Via Leini ***:*** *Si scompone un'area di tipo RRU-A in due corti minori: la prima conserva lo stesso tipo di intervento (RRU-A) definito dal Piano; alla seconda – oggetto della presente variante – viene attribuito il tipo di intervento A2. L'immobile in oggetto ricade in classe IIa della Carta di sintesi di moderata pericolosità idrogeologica*

Intervento 11/A.3 - Via Riviera: Si scompone un'area di tipo RRU-A in due parti: la prima, contenente le costruzioni, conserva le caratteristiche di area RRU-A; la seconda, di forma triangolare appuntita, assume la funzione di accesso al retrostante lotto libero edificabile, intercluso nelle aree consolidate di tipo (R).
Esso viene caratterizzato, tenendo conto di quanto accolto in sede di controdeduzione all'osservazione n° 17 dai seguenti aspetti cartografici e dispositivi:

- *da uno spazio, con ampiezza di 6 mt., parallelo a via Pinetti e riservato alla formazione di parcheggio pubblico;*
- *da un'area a verde pubblico di affaccio dell'insediamento in progetto su via Pinetti;*
- *dal materiale accesso al lotto in parola ove indicato in Tav. 4.2.*
- *il parcheggio e l'area verde ornamentale concorrono al soddisfacimento delle superfici minime da dismettere per gli standard urbanistici competenti al lotto edificabile compreso in area (R)*
- *E' ammesso un arretramento delle costruzioni di mt. 3 rispetto agli spazi pubblici cartograficamente individuati.*

L'area oggetto di variante ricade in classe I con pericolosità geomorfologica trascurabile.

Intervento 11/A4: Via Adige – Via Cadore: In accoglimento della osservazione n° 02 al progetto preliminare si modifica il tipo di intervento, applicato al lotto individuato in Tav 4.2, da RRU-A2 (complessi edilizi da recuperare) a zona normativa di tipo (R). Ciò in considerazione del fatto che si tratta di un fabbricato singolo, di modeste dimensioni e privo di manufatti pertinenziali della tipologia rurale riconosciuta dalla classificazione delle aree RRU.

Intervento 11/A5: Via San Benigno - In accoglimento parziale della osservazione n° 04 al progetto preliminare si ripristinano in Tab. 2.2 delle Tabelle di sintesi i parametri previgenti alla Variante parziale n° 10. Inoltre la superficie dell'unità di intervento viene riferita alla S.T. e di conseguenza l'indice di fabbricabilità (0,8 m^3/m^2) viene modificato da fondiario (I.F.) a territoriale (I.T.); il n° degli abitanti ritorna ad essere 12.

Intervento 11/A6: Via Cervino: In accoglimento della osservazione n° 14 al progetto preliminare si provvede a suddividere l'area RRU-26 in due parti che tengono conto della divisione ereditaria recentemente definita attraverso atti notarili. Poiché la suddivisione non segue, rispetto alle superfici assegnate, l'equo riparto della capacità edificatoria preesistente e realizzabile, si precisa in apposita nota (6) integrata alla Tab. 2.1 che essa (capacità edificatoria) verrà ripartita in ciascuna sub-area in sede di coordinamento progettuale tra le due parti con il solo vincolo che la loro sommatoria non alteri la capacità insediativa di PRG come espressa dai parametri (di contenuto prescrittivo) indicati in tabella 2.1 per l'area RRU-6.

Intervento 11/A7 – Via Lombardore, via Dante: In accoglimento dell'osservazione n. 19 al progetto preliminare si individua al posto dell'area RRU-A2 compresa tra la via Lombardore e via Dante una nuova area di tipo RRU-C con le seguenti prescrizioni: la SUL complessiva residenziale si intende costituita dalla sommatoria di quella esistente già adibita ad abitazione + 200 m^2 recuperati dalla travata esistente e dai fabbricati secondari demoliti. La misura di 200 m^2 costituiscono comunque la soglia addizionale residenziale massima rispetto all'esistente. L'intervento è subordinato alla redazione di strumento urbanistico preventivo PdR o PEC tenendo conto che, in questo caso, la fabbricabilità non è verificata da un indice (I.F. o I.T.) ma dal criterio di conteggio definito in precedenza. E' fatto obbligo della demolizione del manufatto ostruente via Dante al momento del rilascio del 1° permesso di costruzione. Per quanto riguarda gli standard urbanistici è data facoltà al comune di ammettere l'equipollenza della monetizzazione in considerazione del mosaico chiuso del tessuto edilizio circostante all'area dell'intervento. Il SUE disciplinerà la realizzazione della rimessa sotterranea nel rispetto delle vigenti norme di PRG e con l'osservanza di quanto prescritto dalla Relazione geologica ad esso allegata.

Intervento 11/A8 Via Leinì – In sede di osservazione n° 27, si è ravvisato un errore cartografico di individuazione del fabbricato compreso nella corte e frontestante a via Leinì. Esso risulta indicato con il simbolo di travata mentre

[106] ***(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 11 con Variante Parziale n. 25)***

è un fabbricato civile a tre piani fuori terra. Si provvedere pertanto alla sua identificazione come edificio recente del tessuto consolidato

I<u>ntervento 11/A10 Via Giotto (Norma di contenuto generale)</u> Ai fini della realizzazione di locali sottotetto aventi i requisiti della usabilità è ammesso di sopraelevare rigidamente i tetti esistenti dei fabbricati compresi in aree RRU fino a +0.80 mt dal piano di calpestio per l'imposta e fino a +0.80 mt per la quota di colmo. Ciò a rendere agibile il vano sottotetto, ove necessario. Le quote di riferimento dello stato di fatto dovranno essere accertate mediante apposito rilievo architettonico dell' edificio e in ogni caso dovranno essere rispettati gli eventuali diritti di terzi, ove ricorrenti.

<u>Intervento 11/A11 Via Padova:</u> Si provvede ad effettuare la correzione cartografica relativa alla posizione della travata di un fabbricato di via Padova (zona RRU-A2) che si trova sul suo lato ovest invece che sul lato est come rappresentato in tav. 4.2.

<u>Intervento 11/C4 Interno di via Giovanni Arnaud:</u>
L'appezzamento destinato dal PRG a verde privato ed ubicato in adiacenza all'area RC 15 di via Virgilio è stato in parte acquisito dai frontisti per migliorare le proprie condizioni insediative. Una di queste ha chiesto al comune di poter utilizzare la porzione di sua competenza per demolire e ivi ricostruire box auto esistenti e fatiscenti che attualmente sono addossati all'edificio di abitazione.
La presente Variante asseconda questa esigenza di miglioramento funzionale del tessuto residenziale estendendo al fondo in oggetto la zona di tipo (R) in cui ricade l'edificio principale.
L'area oggetto di variante ricade in classe I con pericolosità geomorfologica trascurabile.

<u>Intervento 11/D1 Via Vauda, ex fornace Parigi.</u>
Si provvede allo stralcio dalla zona normativa IE 7 situata in area Vauda di due fabbricati abitativi, prima integrati all'insediamento produttivo, che sono stati frazionati e ceduti ad altre proprietà.
…..
Sui fabbricati a carattere abitativo stralciati dall'area IE 7 e ricadenti in zona agricola non è consentito l'ampliamento una tantum disciplinato all'art. 60 lett. a) delle N.d.A., fermo restando la possibilità di recupero dei fabbricati stessi con gli interventi previsti alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77.

<u>DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 14</u>

<u>14/B1. Aggiornamento dello stato di fatto di immobile in via Pinetti</u>
Facendo riferimento alle premesse vengono apportate all'area del PRG "RRU a1" ubicata all'angolo tra via Pinetti e via Alessandria in Tav. 4.2 dx le seguenti modifiche:
- *Correzione cartografica della sagoma del fabbricato;*
- *Modifica della classificazione di zona da "RRU" a "R".*

<u>14/B2. Modifica di classificazione dell'area RRU 25 in RU9</u>
Si modifica la classificazione dell'area di v. Lombardore da "RRU 25" a "RU 9" per consentire di trasformare l'intero immobile: parte edificato e parte lotto libero da completare, attraverso un intervento unitario sostitutivo dell'attuale impianto edilizio.
~~Il volume edificabile rimane disciplinato in termini quantitativi dalla misura stabilita dalle norme vigenti, e cioè:~~
~~- Lotto di completamento mc 916;~~
~~- Volume ricavabile dalla costruzione esistente: parte abitata più 300 mc di ampliamento.~~[107]

<u>14/B3 Modifica di classificazione dell'area RRU A2 in v. Lincoln</u>
Si modifica – con apposito segno grafico riportato in Tav. 4.2 sx – la classificazione dell'area di tipo "RRU A2" con accesso in via Lincoln in zona normativa di tipo "R".

<u>14/B4. Modifica di classificazione dell'area RRU A1 in v. Trento</u>
Si modifica la classificazione dell'area di tipo "RRU A1" con accesso in via Trento in zona normativa di tipo "R".

<u>14/B5. Modifica di classificazione dell'area RRU A2 in v. Sottoripa</u>
Si ammette flessibilità operativa per il recupero volumetrico dell'immobile esistente attribuendo all'area "RRU A2" il tipo di intervento "RU 10" ("ristrutturazione urbanistica").
Atteso il fatto che i limiti di operatività della Variante 14 non ammettono incrementi al carico urbanistico, il volume di riferimento per la trasformazione dell'immobile è costituito dalla sommatoria tra volume abitato esistente (come

[107] ***(abrogato con Variante Parziale n. 26 DCC n. del)***

definito all'art. 20, A2 punto 3 delle NdA) più 300 mc di ampliamento eventualmente integrati attraverso l'applicazione della l.r. 20/09 come indicato nelle premesse.

14/B6. Modifica di classificazione dell'area RRU A2 in v. Trento / via Cadore

Per consentire la realizzazione del progetto presentato al Comune che propone l'arretramento della costruzione rispetto a via Cadore si prevede il cambio di classificazione urbanistica dell'area da "RRU" a "RU 11" del lotto in oggetto alla condizione che il volume realizzabile non determini aumento del carico urbanistico. Esso sarà pertanto rappresentato, in termini di volume, da quanto attualmente realizzabile in forza dell'art. 20 A2 integrato dall'ampliamento ammesso dalla l.r. 20/09.
Si provvede a modificare la cartografia e ad inserire nella tabella 3 i parametri caratteristici della trasformazione della nuova area "RU 11".

B8. Modifica di classificazione di area RRU A2 di c.so G. Arnaud in R

In accoglimento della osservazione n. 18 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si modifica in Tav. 4.2 sx la classificazione di zona di un immobile esistente da "RRU" a "R", fatte salve le limitazioni all'uso delle volumetrie in ampliamento come specificato nelle premesse della presente relazione illustrativa

14/C2 Modifica di classificazione di zona da R a RRU in adiacenza allo spazio SV 32 (Bendolino)
L'ampliamento di volume della porzione abitativa del fabbricato esistente riconosciuto dall'art. 20 lett. a2 3° comma è limitato a 200 mc.
Al piano terreno la porzione di edificio interessata dalla fascia di protezione del rio Bendolino tombinato può essere adibita ad usi accessori ma non a quelli di abitazione. Ciò a norma dell'art. 53 punto 3.2 (Corsi d'acqua minori) 4° comma.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 17

17/B2 Immobile in area RRU/A2 in via Giotto
E' ammesso l'ampliamento di 150 mc, come riportato al precedente punto A2 del comma 4, a condizione che i fili di fabbricazione, relativi all'ampliamento, avvengano lungo le direttrici di via Giotto e della manica dell'edificio confinante, al fine di dare simmetria all'intera cascina.

17/B4 Immobili in area RRUA2 in Località Cascina Rostagno
E' ammessa l'applicazione esclusivamente per l'immobile adibito a stalla, l'applicazione dell'art. 20 punto A2, comma 3 delle NdA del PRGC a condizione che l'intervento risulti uniformato ai requisiti di conservazione morfologico - costruttiva e sia sottoposto al parere preventivo della Commissione Paesaggistica locale.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 19

punto 19/B1 Nell' edificio classificato con la sigla RRU A2, censito al catasto ai mappali 117 e 118 del Foglio n. 10, è consentito chiudere le tettoie esistenti fino a raggiungere un volume massimo residenziale, comprensivo di quello già presente, di 639,00 mc.
E' altresì ammessa, per mezzo di un Piano di Recupero, l'intera demolizione e ricostruzione del fabbricato, nel limite massimo di 639,00 mc di volume residenziale, con un rapporto massimo di copertura fondiario del 30%. In entrambi i casi è fatto d'obbligo la dismissione e realizzazione del viale alberato, come prescritto in cartografia.

punto 19/B4 Nell'edificio classificato con la sigla RRU A2, censito a catasto al mappale 1342 del fg. 10, è ammessa, per mezzo di un Piano di Recupero, l'intera demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, nel limite massimo di 426,00 mc di volume residenziale corrispondente al volume esistente, con un rapporto massimo di copertura fondiario del 30%, fatta salva il rispetto delle fasce di rispetto stradali, della confrontanza e della distanza dal confine.
Nel caso di mantenimento dell'immobile, è fatto divieto di chiudere le tettoie esistenti per fini residenziali; si ammette la chiusura delle stesse esclusivamente per destinazioni accessorie, così come previste dall'art. 18 delle NdA del PRGC.
Per qualsiasi intervento richiesto, è fatto d'obbligo provvedere alla dismissione del sedime di via Dante, come risulta dalla cartografia del PRGC, previa verifica ed assenso con gli uffici comunali competenti.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 25

1 Posizione 25/B1: L'area RRU 26b viene riperimetrata come in cartografia, inglobando in essa i limitrofi mappali 682 e 684 del fg. 15 con la destinazione esclusiva a verde privato, e quindi privi comunque di capacità edificatoria.

2 *Posizione 25/B2: L'area RRU A2 viene in parte riperimetrata come in cartografia ed assume la sigla di RRU A2a. L'intervento potrà realizzare, con ristrutturazione con recupero a fini residenziali del volume, entro la sagoma delle travate esistenti, un massimo di 928 mc circa (320 mq. di SUL) con un numero massimo di 2 piani fuori terra come esistente, anche con l'eventuale realizzazione di un nuovo solaio all'interno della sagoma esistente, ammettendo anche la demolizione di porzione della tettoia spiovente a sud ai fini di una corretta aero illuminazione del fabbricato.*
PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25): "Lo stato dei luoghi rilevato evidenzia la perdita di unitarietà architettonico-compositiva dei prospetti dell'originale cascina la quale conserva ancora alcuni elementi caratteristici solamente nella porzione non ancora restaurata oggetto di variante al piano regolatore. Tale assetto impone pertanto la preservazione di tali caratteristiche nell'ambito del suo recupero a fini abitativi con particolare riferimento alla scansione delle facciate con muratura a vista listata alternata ad intonaco, nonché al mantenimento degli allineamenti e delle altezze esistenti. "
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: IIa"
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

3. *Posizione 25/B3: L'area RRU A2 viene in parte riperimetrata come in cartografia ed assume la sigla di RRU A2b. L'intervento potrà realizzare, con intervento di ristrutturazione con recupero a fini residenziali del volume, entro la sagoma delle travate esistenti, un massimo di 75 mq. di SUL (mc. 220 circa) con un numero massimo di 2 piani fuori terra come esistente.*

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25): Lo stato dei luoghi rilevato e le caratteristiche architettoniche dell'edificio permettono di considerare ammissibile un suo recupero per fini abitativi anche indipendente dalle strutture limitrofe purché ne vengano conservati gli allineamenti e le altezze esistenti. L'intervento dovrà essere coerente con le caratteristiche architettoniche dei fabbricati limitrofi, e dovrà essere inserito coerentemente con il tessuto edilizio circostante mantenendo sul fronte nord la tipologia di muratura a listato come esistente.
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: IIa"

Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione

4. *Posizione 25/B5: Lotto RRU A2 posto all' angolo tra le vie Lombardore e Dante Alighieri. È prevista la chiusura dell'intero volume, con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, della tettoia a due piani posta all'angolo della via, facente parte degli immobili siti in via Lombardore n.29, per un massimo di 75 mq. di SUL aggiuntiva. L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato, che regoli i termini della monetizzazione degli standard e della cessione della porzione, come indicata in cartografia di Piano, necessaria all'allargamento dell'imbocco della via Dante.*
PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25): L'intervento dovrà essere coerente con le caratteristiche architettoniche del fabbricato limitrofo, e dovrà essere inserito coerentemente con il tessuto edilizio circostante, conservando allineamenti ed altezze esistenti.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B5 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: I - IIa"
Prescrizioni normative: Per la porzione in classe I non sono previste limitazioni alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/01/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4(opere di fondazione) e 6.8 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica. Per la porzione in classe IIa gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26

1. ***Posizione 26/C6: Area RRU A2d: È possibile recuperare a fini residenziali la volumetria degli edifici esistenti, per un totale massimo di 550 mq. di SUL. (1.680 mc.). L'intervento è subordinato a permesso che preveda, a cura e spese dei proponenti, anche con opere da eseguirsi esternamente al lotto di pertinenza, la realizzazione da parte della proprietà, di tutte le urbanizzazioni, allacciamenti ed infrastrutture primarie necessarie all'insediamento secondo i disposti della normativa vigente e degli uffici ARPA di competenza. La fognatura nera potrà, su parere dell'Arpa, essere sostituita da un idoneo impianto privato di trattamento e smaltimento adeguatamente dimensionato, e prevedendo una tipologia di scarico che tenga conto delle criticità presenti nell'area di immissione. L'intervento dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche dell'insediamento esistente, nell'ambito comunque di 2 piani f.t. fatto salvo parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio. Sui fabbricati a carattere abitativo stralciati dall'area IE 7 con la precedente Variante 11 e ricadenti in zona agricola non è consentito l'ampliamento una tantum disciplinato all'art. 60 lett. a) delle N.d.A., fermo restando la possibilità di recupero dei fabbricati stessi con gli interventi previsti alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77***

   PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):
   L'area si colloca all'interno della Vauda individuato quale "fulcro naturale" dal Piano Paesaggistico Regionale di cui si rimanda all'art. 30 per approfondimenti. In riferimento anche ai contenuti dello stesso articolo si richiama l'attenzione sull'importanza di individuare sulla specifica pertinenza all'edificio oggetto di ristrutturazione la destinazione di verde privato vincolato (Vpr) in modo da minimizzare l'occupazione di spazi liberi caratterizzanti il contesto. Tale pertinenza dovrà garantire gli standard privati indotti (verde e parcheggio privati), provvedendo a mascherare il manufatto con quinte arboree/arbustive a contorno anche organizzate con sesto d'impianto naturaliforme, attingendo tra le specie caratterizzanti il sistema ambientale della Vauda. Dall'altra, il progetto di recupero del fabbricato esistente dovrà configurare soluzioni coerenti, mantenendo invariate la sagoma e le altezze esistenti e prevedendo finiture, colori, materiali che possano armonizzarsi con la visibilità e riconoscibilità del contesto di riferimento, da sottoporre alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio.

   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda C6 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
   Classe di pericolosità geomorfologica: IId "areali con paleosuolo a scadenti caratteristiche geotecniche localizzate sulla Vauda".
   Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Si dovrà inoltre precisare la regimazione e lo smaltimento delle acque provenienti da pluviali e da aree impermeabilizzate. In questi settori è previsto un arretramento di 10 m dal ciglio delle scarpate principali.

Art. 21 – Zona Normativa – ESPANSIONI RECENTI CONSOLIDATE (R)

Sono le parti del territorio comunale ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione urbanistica.
In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una migliore qualità dell'ambiente attraverso la organizzazione della viabilità pubblica o di uso pubblico per la mobilità veicolare interzonale, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità interna del tessuto urbano la formazione di vie pedonali, la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
L'attuazione delle proposte di P.R.G. per l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono, prevalentemente, per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di Piani esecutivi tecnici di OO.PP.
Il Comune può provvedere, ai sensi dell'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche a limitate variazioni dell'impianto della viabilità ed alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.
Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde piantumato e di arredo o pavimentate, ove non soggette a coltivazioni, in misura non superiore al 50% della superficie fondiaria.

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 quando siano di pertinenza degli edifici;
c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
e) realizzazioni di porticati e/o di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
e1) Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (DPR 380/2001 lettera d) come modificato dalla legge 120/2020[108]
f) ampliamenti e sopraelevazioni, ***una-tantum*** di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino, anche se eseguiti per fasi ma in modo unitario, aumento del volume residenziale esistente superiore al 30 %., per un massimo di mc. 200 ~~nè aumento delle unità immobiliari esistenti~~ **con l'eventuale aumento al massimo di una unità immobiliare**. Sono comunque ammessi 150 mc. indipendentemente dalla volumetria pro-pria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione. L'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato non è ammesso per i fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore del P.R.G**. approvato con DGR n° 17-29336 del 14.02.2000**. ~~del 1988~~ **nè è ripetibile su quelli che ne hanno già beneficiato in base alle previsioni normative del P.R.G. medesimo o della sua successiva Variante n. 1. o delle sue successive varianti.** [109]

E' invece ammessa la possibilità di integrazione volumetrica sugli edifici ampliati in base ai disposti dell'art. 13d della l. 10/77 e/o 33 7 comma lett. e) della l.r. 56/77 in ragione della differenza fra la misura dell'ampliamento 'una tantum' dianzi disciplinato e quello già effettuato.
[E' altresì ammesso in ragione della differenza l'ampliamento dei fabbricati che sono stati oggetto di procedure in sanatoria per qualunque forma di esecuzione abusiva.] [~~Non è ammesso alcun ampliamento sui fabbricati che sono stati oggetto di procedure in sanatoria per qualunque forma di esecuzione abusiva. Fatta salva l'osservanza delle prescrizioni edilizie costruttive contenute nelle presenti Norme nei casi di ampliamento suesposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10.50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40 % dell'area in proprietà compresi i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto.~~][110]

[Per i fabbricati bi-famigliari l'ampliamento una tantum afferente a ciascuna unità abitativa può essere consolidato, in tutto o in parte, anche su una delle due unità componenti, previo coordinamento progettuale che definisca in modo unitario il risultato architettonico dell'intervento una tantum e accordo tra le proprietà con

[108] ***(introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E5)***
[109] ***(modificato con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E5)***
[110] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008) (abrogato con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

atto registrato e trascritto. In questo caso l'intervento non è associabile all'ampliamento previsto dalla l.r. 20/09 per evitare di compromettere la morfologia dei tessuti abitativi esistenti.][111]

Fatta salva l'osservanza delle prescrizioni edilizie costruttive contenute nelle presenti Norme nei casi di ampliamento suesposti l'altezza non dovrà superare i mt. 10.50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40 % dell'area in proprietà compresi, tettoie, porticati e i bassi fabbricati e quelli destinati ad autorimessa esistenti o in progetto. Salvo questi ultimi non è consentita la realizzazione separata di nuovi manufatti distinti dalle costruzioni esistenti.

g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici nei limiti di quanto disposto al precedente art. 17 punti 1 e 2; *[Nel caso in cui la modifica di destinazione d'uso comporti variazione al carico urbanistico in rapporto a nuove attività o a nuovi abitanti insediati la realizzazione dei parcheggi pubblici o privati asserviti all'uso pubblico sono obbligatori. Si richiama all'uopo quanto stabilito al successivo art. 24 per le aree di tipo RC. L'entità degli spazi a parcheggio viene fissata dal comune in sede autorizzativa. Laddove la loro realizzazione non risultasse possibile per motivi di compromissione fondiaria è facoltà del comune applicare in via equipollente la monetizzazione.]*[112]

~~*h) realizzazione di bassi fabbricati e/o pertinenze ai sensi del successivo articolo 61.*~~ *[...]*

h) realizzazione di bassi fabbricati per depositi e autorimesse (come previste e dimensionate al successivo articolo 61) nonché costruzione di tettoie e porticati nei limiti di R.C. in complesso (ivi compresa la costruzione principale) non superiore al 40%.

i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definito dal D.M. 05.07.1975.

l) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari *e funzionali per un massimo di 25 Mq di SUL complessiva. Si ritiene comunque che l'ampliamento funzionale esclude l'utilizzo dell'ampliamento di cui alla citata lettera f).*

m) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti già destinati ad abitazione nei limiti di i.f.= 0,8 mc x mq. e R.C.= 30 %, n piani = 2.

n) trasformazione ad uso abitativo nei limiti di cui alla precedente lett. f) delle pertinenze tecniche di edifici di originario impianto rurale (tettoie, travate) comprese nella medesima sagoma contenente la porzione abitativa, purché coeve con essa. Detta trasformazione non è ammessa in manufatti recenti di natura utilitaria (ricovero animali da cortile, tettoie precarie, riparo veicoli, locali di sgombero e simili).

Oltre agli interventi di mantenimento e consolidamento del tessuto edilizio e abitativo esistente sono altresì ammessi interventi che comportano aumento, seppur marginale, della capacità insediativa residenziale esistente a condizione che la conseguente dotazione aggiuntiva di servizi pubblici per abitante sia reperita in spazi individuati in aree diverse dagli spazi pubblici (S) individuati dal N.P.R.G., sempreché la loro acquisizione e sistemazione avvenga contestualmente agli interventi. Le aree da acquisire, aggiuntive a quelle di tipo (S) dovranno avere caratteristiche idonee per ubicazione, forma e dimensione agli usi cui sono destinate, essere accettate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione con la quale viene definita la specifica destinazione d'uso. Gli interventi suddetti sono subordinati a concessione convenzionata ex art. 49, 5'c. della L.R. n. 56/77 a garanzia della corrispondenza delle caratteristiche delle aree dismesse ai requisiti sopraindicati e del ricorso alla eventuale monetizzazione.

A norma del precedente comma sono ammessi i seguenti interventi, con semplice concessione:

a) interventi di cui alla lettera f) del precedente 10°comma che comportino aumento del numero di unità immobiliari

b) nuove costruzioni in aree libere[113] non asservite a costruzioni esistenti e/o autorizzate avanti alla data di entrata in vigore del PRG ~~1988~~ ***2000 identificate catastalmente con un proprio mappale ed conveniente accesso pubblico o in uso pubblico, ai sensi dell'art. 10 delle NTA, che non hanno mai contribuito alla volumetria/Slp/superficie coperta di costruzioni esistenti e/o autorizzate alla data di adozione della presente variante***[114] nel limite di i.f. = 0,8 mc x mq, R.C. 30%, n piani = 2.

[~~Le aree da dismettere ai fini del precedente 8 comma non concorrono alla formazione della capacità edificatoria se reperite all'esterno delle aree oggetto di trasformazione.~~

---

[111] *(introdotto con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*

[112] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

[113] *Si ritengono liberi i lotti aventi i requisiti e le caratteristiche descritti nel presente comma b) nei quali risultino edificati box auto in proporzione tale (minima) da non condizionare la trasformazione dei lotti stessi. È inoltre suscettibile di edificazione il lotto che pur essendo impegnato da costruzioni subalterne (tettoie) non è stato (non è) asservito ad alcuna costruzione né in termini di diritti edificatori (ad essi attribuiti) né in termini di loro pertinenza d'uso (specificazione introdotta dalla Variante Parziale n° 11).*

[114] ***(introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del Scheda E5)***

~~*Possono concorrere Concorrono alla formazione della capacità edificatoria le sole aree in proprietà, interne alle zone R, oggetto di cessione gratuita indipendentemente dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Non vi concorrono invece gli spazi pubblici eventualmente monetizzati.]*~~[115]

[Nel caso di intervento ove la compromissione fondiaria non consente di realizzare spazi pubblici effettivamente fungibili è facoltà del comune ammettere – a suo insindacabile giudizio discendente da valutazione tecnica – l'equipollenza della monetizzazione. In tal caso le aree monetizzate rientrano nel novero della superficie fondiaria e della relativa edificabilità.][116]

[Per la realizzazione dei parcheggi pubblici o privati asserviti all'uso pubblico si richiama quanto definito all'art. 24 delle presenti norme per le aree di tipo RC.][117]

La realizzazione delle opere indicate alle lett. d, f, g, h, m, del presente 7 comma e di quelle di cui ai commi 8 e 9 è subordinata alla contestuale attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 2 e delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.

[Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie, laddove sussista il caso di appezzamenti facenti parte della medesima proprietà fondiaria che risultano scomposti dal PRG in zone normative distinte [~~del tipo R, RC, RV e RCV~~ di carattere residenziale, esterne a Centro storico (RCS) e aree di contorno (RS) e/o non assoggettate a SUE][118]*, è ammesso l'accorpamento delle volumetrie edificabili scaturenti dall'applicazione della normativa del PRG per ciascuna zona componente in base ai seguenti criteri operativi:*

- *l'edificazione può avvenire nel fondo in proprietà indipendente dalla posizione del confine di zona e anche a cavallo dello stesso;*
- *in ciascuna zona normativa vanno rispettati i relativi parametri edilizi e urbanistici: n° piani, R.C. , altezza max, distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati, dalle strade e ogni ulteriore vincolo definito cartograficamente e in normativa;*
- *per gli spazi pubblici si richiama quanto stabilito al successivo art. 24 penultimo comma per le aree di completamento RC;]*[119]

[nonché in base alle seguenti cautele:

- *gli interventi non devono essere incongrui con la definizione di ciascuna zona normativa interessata dal punto di vista tipologico e dell'impianto urbanistico;*
- *gli interventi stessi non devono alterare il bilancio complessivo dei volumi e/o superfici utili edificabili all'interno del lotto interessato dall'accorpamento.*
- *non è consentito edificare nelle aree a verde privato, fatto salvo quanto stabilito dalle presenti norme.]*[120]

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[121]

B3.1. Traccia di fabbricato non costruito in via Molino

In cartografia compare la traccia di un fabbricato definito da un piano edilizia economica e popolare non realizzato e poi scaduto. Trattandosi di fatto di errore materiale si cancella detta traccia. Si prescrive inoltre in cartografia, lungo il profilo di c.so Platone, la creazione di filare alberato. (cfr. Tav. 4.2dx)

B3.2. Creazione di box auto in lottizzazione esaurita (via Padova, via Udine)

Si ammette, con riferimento all'intervento B 3.2 definito dalla Variante 4, la possibilità di creare entro un insediamento realizzato mediante PEC tra via Padova e via Udine, i box pertinenziali (legge Tognoli) previsti dalla convenzione attualmente scaduta. Ciò per le unità immobiliari che ne risultassero sprovviste alla data di adozione della presente norma.

Per l'ubicazione si ammette l'uso del settore (adiacente alla strada interna di distribuzione) già individuato a tal fine dalla planimetria di PEC con totale rispetto dei giardini esistenti sistemati.

B3.3. Lotto di completamento di fabbricato d'impianto rurale in Vauda.

Si amplia l'ambito di intervento dell'area RRU 21 ad una porzione di area residenziale consolidata adiacente alla cascina per consentire una migliore articolazione degli ampliamenti volumetrici della stessa già previsti dal PRG.

---

115 *(abrogato con Variante Parziale n. 12 DCC n. 8 del 23/01/2009)*

116 *(introdotto con Variante Parziale n. 12 DCC n. 8 del 23/01/2009)*

117 *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

118 *(introdotto con Variante Parziale n. 3 DCC n. 21 del 28/03/2001)*

119 *(modificato con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

120 *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

121 *(Sostituito con il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)*

Le quantità edificatorie ammesse in RRU 21 non vengono mutate: cfr. Tav. 4.2sx e tabella riepilogativa n° 2.1 Settore VNV.

B3.4 –Case postali
E' consentito realizzare spazi per cantine e depositi al piano pilotis degli edifici di edilizia pubblica residenziale di via Anna Frank (case postali) che accolgono a livello del terreno atri e vani scala.
A tal fine è ammesso il parziale tamponamento degli spazi aperti sottostanti alla proiezione al suolo dei fabbricati, per non più di 12 m^2 per unità immobiliare ivi compresi gli spazi distributivi. Nella proiezione al suolo dei fabbricati si intende escluso qualunque tipo di sporto.
Il tamponamento del piano pilotis verrà concessionato in base a progetto architettonico di tutti i fabbricati facenti parte dell'insediamento delle Poste, che dovrà garantire una composizione accurata e unitaria di tutti i prospetti. In merito la ~~CIE~~ Commissione Locale del Paesaggio[122] si esprimerà con provvedimento motivato.

B3.5. Ampliamento area consolidata in via San Benigno.
Si aggiorna la cartografia riportando in mappa il fabbricato di recente costruzione. Il lotto di pertinenza viene ampliato fino a comprendere all'intera proprietà catastale. Si stabilisce tuttavia, all'art. 21 delle N.d.A., che il lotto deve ritenersi saturo rispetto alla destinazione abitativa e che quindi può essere ammessa la sola costruzione di depositi e bassi fabbricati, per non più di 150 mc

B3.6. Riordino di area edificata in via Molino.
Per il decoro del fronte edilizio di via Molino è opportuno, prevedere il riordino di un lotto compromesso da tettoie fatiscenti. A tal fine si individua un'area di ristrutturazione urbanistica RU6 da attuare a mezzo di concessione convenzionata ex art. 49 della l.r. 56/77 disciplinata dai parametri edilizi e urbanistici riportati nelle Tabelle riepilogative. La trasformazione viene subordinata a cessione al Comune dell'area di sedime della viabilità e dei parcheggi pubblici definiti in cartografia. Area, parametri e clausole di intervento vengono riportati nella Tav. 4.2dx e nella tabella 3.

B5.1 Lotto enucleato dalla zona normativa RN7
Nel lotto enucleato dalla Variante parziale n° 4 dalla zona normativa RN 7 (intervento B1.5) in quanto pertinenza di fabbricato residenziale esistente, non è ammessa l'edificazione prevista all'8° comma lett. b) del presente articolo (nuove costruzioni in aree libere non asservite a costruzioni esistenti). E' ammesso realizzare manufatti sussidiari all'abitazione quali porticati, depositi rimessa auto in misura non superiore a 1/8 del lotto in argomento, purché finalizzati a migliorare il decoro urbano con materiali appropriati e la fruibilità di orto e giardino.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 7[123]

B6 – Aggiornamento dello stato di fatto su immobile situato in via Ciriè. (v. Tav. 4.2sx Posizione B6)
In accoglimento parziale della osservazione n° 8 al progetto preliminare si aggiorna lo stato di fatto del mappale 127 (Foglio 10) cancellando la sagoma dei fabbricati comparenti in cartografia di cui è stata segnalata l'inesistenza, senza modificare la classificazione di Piano che la rassegna tra le aree sature.
Il mappale ricade all'interno della classe II di pericolosità idrogeologica; pertanto nel caso di edificazione si richiama l'applicazione delle cautele di intervento di carattere locale definite dalla Variante strutturale n° 6.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 8[124]

8/B1 –Modifica di destinazione d'uso di laboratorio artigiano in abitazione
E' stata evidenziata al Comune la presenza di un attività artigiana in contrasto con il tessuto residenziale di via Strella che è opportuno riqualificare inserendo nel lotto interessato l'uso residenziale.
Stante le disposizioni impartite dal Regolamento regionale n° 2/R del 14.02.2005 circa l'arretramento obbligatorio delle costruzioni dalle linee ferroviarie in caso di nuova costruzione e/o ricostruzione, la riqualificazione dell'immobile non può che essere condizionata a un tipo di intervento, la ristrutturazione, che le escluda per definizione, fatto salvo il rispetto degli ulteriori vincoli e prescrizioni.
Visto l'art. 21 delle NdA che consente alla lett. g) la variazione di destinazione d'uso che non comporti modifiche alla sagoma dell'edificio e che detta variazione è compatibile con l'intervento di ristrutturazione, pure ammesso, si prevede di estendere al lotto segnalato nella scheda la zona normativa "Espansioni recenti consolidate".

---

122 (*così modificato dalla Variante Strutturale n. 25 scheda f 9)*

123 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)***

124 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)***

8/B3 – Scheda 8//9 Correzione dello stato di fatto in fregio alla via Braia
Si provvede alla correzione dello stato di fatto degli elaborati di PRG (Tav. 4.2 lato sx) mediante il riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti a nord di v. Braia. Essi vengono inseriti in area competente agli usi residenziali in atto.

8/B9 – Correzione del perimetro di corte in via Padova
In accoglimento dell'osservazione n° 21 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) si provvede a correggere l'errore materiale relativo alla delimitazione della proprietà lungo il confine ovest.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10

Fabbricato in via Merano
Si ritiene ammissibile, in rapporto alla posizione angolare di un fabbricato esistente (box auto) identificato nella mappa catastale al foglio 11, Part. 360 e 361 e frontestante allo spazio pubblico SV-23, consentire la sua sopraelevazione ed ampliamento nei limiti di quanto previsto dalla zona normativa di appartenenza. A tal fine si ammette la deduzione lungo i lati del lotto interessati dalla viabilità delle fasce di arretramento delle costruzioni stabilite dal PRGC.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11

Intervento 11/C5 - Via Savonarola:
in cartografia è riportato un fabbricato frontestante a via Savonarola concessionato in data 10.11.1992, costruito fino al tetto e poi non concluso.
È data facoltà al concessionario di dargli conclusione mediante nuovo permesso di costruzione e pagamento per intero degli oneri dovuti. Il PRG prevede: la rettifica del lato di via Savonarola interessante l'insediamento; lo smusso tra via Savonarola e via Giordano Bruno; la coerenza del ciglio della strada con il progetto di piano particolareggiato area RU 8.
L'intervento è subordinato alla cessione gratuita dell'area di sedime della viabilità indicata in cartografia e all'obbligo di installare in corrispondenza degli accessi carrai predefiniti dal progetto del 1992 cancelli elettrificati a funzionamento automatico.
L'area oggetto di variante ricade in classe I con pericolosità geomorfologica trascurabile.

Intervento 11/C12–
la Variante 11 ammette per il fabbricato ubicato a catasto al foglio di mappa 11 particelle 360, 361 la possibilità di recuperare il sottotetto per creare spazi dedicati alla cura di persona disabile a prescindere dalla verifica della misura del 50% dei fronti edilizi stabilita al precedente art. 12 lett. d) comma 11 lett. a).

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 14[125]

14/B1. Aggiornamento dello stato di fatto di immobile in via Pinetti in R
Scheda B1 – Facendo riferimento alle premesse vengono apportate all'area del PRG "RRU a1" ubicata all'angolo tra via Pinetti e via Alessandria in Tav. 4.2 dx le seguenti modifiche:
- *Correzione cartografica della sagoma del fabbricato;*
- *Modifica della classificazione di zona da "RRU" a "R".*

14/B3. Modifica di classificazione dell'area RRU A2 in v. Lincoln in R
Scheda B3 – Si modifica – con apposito segno grafico riportato in Tav. 4.2 sx – la classificazione dell'area di tipo "RRU A2" con accesso in via Lincoln in zona normativa di tipo "R". Per quanto riguarda la disciplina degli interventi di ampliamento ammessi si richiama quanto esposto in premessa.

14/B4. Modifica di classificazione dell'area RRU A1 in v. Trento in R
Scheda B4 – Si modifica la classificazione dell'area di tipo "RRU A1" con accesso in via Trento in zona normativa di tipo "R". Per quanto riguarda la disciplina degli interventi di ampliamento ammessi si richiama quanto esposto in premessa in ordine alla modifica di classificazione da RRU a R.

14/B8. Modifica di classificazione di area RRU A2 di c.so G. Arnaud in R
Scheda B8 – In accoglimento della osservazione n. 18 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si modifica in Tav. 4.2 sx la classificazione di zona di un immobile esistente da "RRU" a "R", fatte salve le limitazioni all'uso delle volumetrie in ampliamento come specificato nelle premesse della presente relazione illustrativa.

[125] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)*

14/C8. Riduzione sagoma manufatto secondario in via Giotto
Scheda C8 – In accoglimento della osservazione n° 31 (v. Fascicolo delle controdeduzioni) viene effettuata la correzione materiale della sagoma di fabbricato secondario presente nella proprietà in quanto di minori dimensioni.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 16

16/E2. Modifica di classificazione di zona per fabbricato esistente
In merito al progetto preliminare della Variante Parziale n. 16, con il quale si è riclassificata la zona da "RC28" a "R" di un fabbricato esistente ubicato in un interno di Via Meana, si dispone che l'ampliamento una tantum di volume della porzione abitativa riconosciuta dall'art. 21 in 200 mc non possa avvenire, al fine di non aumentare la capacità insediativa di PRG, fatta salva l'applicazione della L.R. 20/09 e smi.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26

1. ***Posizione 26/B3: Via Brandizzo 9: si ammette un intervento sopraelevazione del fabbricato artigianale, per un massimo di 750 mc. a destinazione residenziale, riutilizzando anche parzialmente il piano terreno ad accessori per la residenza. Il numero massimo dei piani consentiti è 2. Il fabbricato dovrà rispettare le distanze dai confini e le confrontanze. Sono comunque fatti salvi i diritti dei terzi. Vista la compromissione fondiaria, si ammette la totale monetizzazione dello standard.***

   PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):
   L'intervento dovrà essere coerente con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti nell'intorno, e dovrà essere inserito in maniera adeguata con il tessuto edilizio circostante. Il recupero del fabbricato dovrà avvenire sulle aree di stretta pertinenza del medesimo per evitare ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo esistente con la prescrizione che il parcheggio privato di servizio debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento), unitamente all'adozione di sistemi per il recupero delle acque ed il raggiungimento dell'invarianza idraulica (vasche interrate di raccolta e rilascio graduale).

   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
   Classe di pericolosità geomorfologica: I "
   Prescrizioni normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 14/1/2008 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica

Art. 22 – Zona Normativa – INSEDIAMENTI MARGINALI E ISOLATI (RM)

Sono le parti di territorio già edificate per usi prevalentemente residenziali che risultano essere esterne alla forma urbana configurata dal nuovo P.R.G.. Ad esse si applicano le medesime norme delle aree recenti sature di cui al precedente art. 21.

Art. 23 – Zona Normativa –INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NELL'AREA AMBIENTALE VAUDA.

Essa costituisce una Unità di Paesaggio chiaramente identificata da un margine perimetrale fortemente scosceso che lo collega a nord e a sud alla pianura, e giunge ad est fino alle mura di fortificazione dell'antico Castello.
Si tratta di un'area composita che ha perso da tempo le caratteristiche costitutive della brughiera ed è costituita da elementi paesistici fortemente connessi:
- aree coltive a prato ed a campo con porzioni di colture arboree (pioppi);
- aree a prato permanente ai piedi della scarpata nord irrigate da fontanili e falde superficiali;
- aree boscate di margine affermate con querce, frassini, ontani, con invasione di robinia, rovi e sambuco nel sottobosco;

- forti incisioni dovute ad erosione dinamica dei colatoi sia trasversali che longitudinali;
- insediamenti residenziali realizzati prevalentemente nella porzione agricola dell'altopiano.

La continuità paesistica con il Parco regionale delle Vaude attestato all'incisione della SS.460 e la presenza di elementi naturalistici estesi la caratterizza sotto il profilo ecologico-ambientale.
Il N.P.R.G. propone il riordino degli insediamenti residenziali con la definizione di un fronte concluso e la saturazione delle aree intercluse. Ciò mediante la realizzazione di unità residenziali a bassa densità e la definizione di corridoi vegetali di protezione e connessione dei margini boscati anzidetti. In particolare vengono disciplinate le seguenti zone normative:

A) ESPANSIONI RECENTI CONSOLIDATE (RV)

Sono previsti e/o ammessi i seguenti interventi:
a) le opere conservative del patrimonio edilizio esistente definite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché l'ampliamento una-tantum degli edifici uni bifamiliari previsto al precedente art. 21 nei limiti di R.C. = 25 %; n piani = 2 ed h.= 7.50;
b) gli ampliamenti di cui alla precedente lett. a) che comportano aumento delle unità immobiliari nell'ambito del medesimo fabbricato;
c) l'integrazione degli insediamenti esistenti a tipologia rada (aventi densità edilizia inferiore a 0.3 mc./mq. e superficie fondiaria superiore a 3000 mq.) con interventi di nuova costruzione una tantum e per una sola volta aventi volume non superiore a 450 mc. (2 p.f.t. ed h=6 mt.) realizzati in aderenza o separati dal fabbricato principale esistente. La densità fondiaria ad opere ultimate non dovrà risultare superiore a 0.3 mc./mq.
d) le opere di urbanizzazione.

B) AREE DI COMPLETAMENTO (RCV)

Riguarda la saturazione di appezzamenti che il processo di espansione residenziale in Vauda ha intercluso privandoli di connessione ai corpi agricoli e di connettività ad ambiti sufficientemente estesi per usi sociali a parco. La loro trasformazione è volta a consolidare la tipologia prevalente ed affermata di ville con giardino ed in particolare a dare continuità al verde privato e ad abbellire i percorsi di accesso collettivo alla Vauda.
Gli interventi di trasformazione disciplinati dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di Sintesi sono subordinati a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 nella quale vengono riportati tanto gli obblighi del concessionario al rispetto dei valori ambientali della Vauda come le specifiche sanzioni nel caso di inottemperanza totale o parziale.
Il rispetto dei valori ambientali da riportare tra gli obblighi del concessionario riguarda:
- sistemazione ambientale della viabilità pertinente alla nuova costruzione e relativa cornice arborea (che potrà essere ubicata tanto all'esterno come all'interno delle recinzioni) ;
- trattamento vegetale ed arboreo delle pertinenze scoperte da sistemare a giardino in misura non inferiore a quella indicata al successivo art. 27;
- concorso alla formazione in via diretta o con ricorso alla monetizzazione del demanio degli spazi pubblici nell'area ambientale Vauda in misura pari a quella definita dall'art. 21 della l.r. 56/77 per gli spazi di cui alle lett. c) e d) per verde e parcheggi;
- conservazione delle aree boscate affermate di querce, frassini, ontani e/o degli esemplari adulti isolati di dette specie. In particolare il taglio di alberi delle specie domestiche dianzi esemplificate compresi all'interno delle aree di edificazione sarà assentito dal Comune in via eccezionale e nel solo caso di evidente impossibilità di risoluzioni costruttive prive di alternative planovolumetriche.
- le recinzioni sui fronti stradali e sui confini di viali residenziali saranno esclusivamente metalliche integrate da siepe vegetale ovvero totalmente vegetali e costituite da specie facilmente trattabili con potature di formazione. Le eventuali zoccolature saranno preferibilmente in mattone o materiali similari essendo escluso il cemento sia gettato in opera che in elementi prefabbricati. La zoccolatura non potrà superare i cm. 60 dal piano del marciapiede e/o di campagna.

C) AREE DI NUOVO IMPIANTO (RNV)

Riguardano le porzioni perimetrali e di cornice del tessuto residenziale della Vauda. Ad esse il N.P.R.G. assegna il compito di completare il telaio della viabilità, e di definire un profilo concluso della edificazione in Vauda, di provvedere alla formazione di spazi pubblici con speciale attinenza alle aree di attestamento volte alla fruizione sociale e turistica dell'altopiano.
La trasformazione per gli usi residenziali definiti all'art. 17 punto 1 delle presenti norme è disciplinata dai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle Tabelle di sintesi, dalle norme e disposizioni contenute al successivo art. 26 nonché dal rispetto dei valori ambientali esplicitato alla lett. B del presente articolo; i relativi obblighi e sanzioni nel caso di inottemperanza verranno riportati nelle convenzioni attuative dei SUE formate a norma dell'art. 45 della l.r. 56/77.

Si richiama in quanto applicabile la facoltà di sostituire la concessione convenzionata ex art. 49 della l.r. 56/77 al SUE e le relative condizioni e clausole applicative contenute nell'ultimo comma del successivo articolo 26.

D) RECUPERO DI FABBRICATI CON IMPIANTO RURALE ORIGINARIO

Per il recupero di fabbricati di impianto rurale compresi nell'area ambientale Vauda individuati in cartografia con la medesima simbologia delle aree di tipo RRU si applica la disciplina del precedente art. 20.

E) MODALITA' AUTORIZZATIVE E VINCOLI

Gli interventi di ampliamento e/o nuova costruzione previsti alle precedenti lett. A, B e C sono autorizzati sentita la C.I.E. integrata ai sensi della l.r. 20/89 che si esprime anche in ordine alle caratteristiche architettoniche ed ambientali proposte nei relativi progetti.
Nell'area RV è tassativamente esclusa qualunque opera di cava.

F) CONDIZIONI ATTUATIVE DI PARTICOLARI AREE.

La trasformazione dell'area RNV-7 è subordinata alle seguenti clausole attuative:

- realizzazione e cessione al Comune a titolo gratuito degli spazi pubblici cartografati all'interno dell'unità di intervento e del parcheggio adiacente alla cappella della Madonna delle Vigne indicato nella Tav. 4.2
- arretramento di mt. 10 dalla fascia alberata di arredo della strada di distribuzione in progetto
- all'area RNV-7 non si applicano le norme di flessibilità previste all'art. 7,6° comma delle presenti norme.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[126]

B1.3. Area RNV 3 (Vauda)
Si integra nell'area RCv 8 una porzione dello spazio pubblico V2, compreso dal PRG nell'area RNV 3, che viene trasformato in verde privato inedificandi, trattandosi di reliquato di forma angusta. Si apportano alle tabelle riepilogative le correzioni conseguenti alla deduzione di 259 m2 di spazio V2 (v. tab. 5.2 e tab. 8).

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[127]

B8 Villa Bernuzzi
E' stata prospettata all'Ufficio tecnico la realizzazione, in area consolidata ambientale della Vauda, di locali interrati, tra loro opportunamente separati e da destinare:
- *A garage per n° 6 posti auto, accessibile dal cortile a mezzo di piattaforma elevatrice.*
- *Ad attrezzature di diletto costituite da impianto piscina, spazio discoteca, zona bar e fitness (bagno turco e sauna).*

Il tutto per una superficie utile in pianta di mq 1.350.
Questo tipo di attrezzature, rivisitazione moderna e tecnologica della villa delle delizie, non ha riscontro tipologico nell'edilizia volpianese e dunque non è codificata nella normativa che disciplina le funzioni sussidiarie all'abitazione, di cui per altro potrebbe costituire estensione.
Atteso che il diniego del progetto aprirebbe una sterile e inutile disputa se i volumi (contenenti le suddette funzioni) si debbano o non conteggiare in cubatura, visto che verrebbero realizzati sotto terra, e ciò indipendentemente dal contenuto, pare opportuno e ragionevole integrare la normativa del PRG – riguardante gli impianti accessori dell'abitazione – con una specificazione ad hoc che ammetta la loro realizzazione nell'ambito di una tipologia edilizia a bassa densità.
Solo questa tipologia edilizia infatti è in grado di mitigare da una parte e arredare dall'altra, con adeguata cornice a giardino e a parco, l'opera costruttiva degli impianti interrati in premessa.
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 8) la proprietà ha chiesto un ulteriore ampliamento della rimessa interrata con incremento dei posti auto da 6 a 9; l'aumento della superficie totale dell'intervento di sottosuolo (da 1350 e 1545 mq) dovuto alla maggiore estensione dei percorsi di collegamento tra abitazione e locali interrati motivati dalla necessità di conservare nel giardino alberature esistenti di pregio; la conservazione con riferimento all'intera proprietà compresa in area RV della volumetria prevista dal PRG per l'area RCV-6 (750 mc circa) per poter effettuare in futuro limitati ampliamenti dei fabbricati esistenti in soprasuolo.
Viene fornito un elenco analitico di superfici, destinazioni, altezze interne dei locali.
Provvedimento:

[126] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)***
[127] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25)***

- *All'art. 27 delle N.d.A. si integra la normativa indicata al successivo punto D tenendo conto dell'incremento di superficie di sottosuolo richiesta dalla proprietà e ammessa in sede controdeduttiva;*
- *Si depenna l'area RCv6, di proprietà del richiedente, e la si integra all'appezzamento confinante, priva di cubatura, per creare le condizioni dimensionali della suddetta tipologia edilizia.*
- *Il comune in sede di permesso di costruzione, integrato da convenzione o atto d'obbligo unilaterale a firma del richiedente, verificherà l'adeguatezza e l'effettiva realizzazione degli interventi di mitigazione vegetale, arborea e arbustiva volti a mitigare l'impatto ambientale determinato dalla realizzazione degli spazi eseguiti in sottosuolo ed eventualmente emergenti (lucernari).*

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 11[128]

11.C1 Villa Bernuzzi
Attraverso le Varianti 5 e 10 è stata ammessa la possibilità di realizzare nel sottosuolo della proprietà spazi accessori dell'abitazione di lusso a carattere non abitativo; inoltre si è ammessa con la Variante 10 la conservazione della muratura in pietra della recinzione di via Monviso.(vedi Artt. 27 e 37 delle presenti Norme) Detti interventi non hanno pregiudicato l'incremento di volume consentito all'art. 23, lett. A)[129] *per la conservazione dei fabbricati esistenti. Si ammettono pertanto, ad integrazione di quanto già consentito con le varianti in parola e previa verifica delle condizioni richieste dall'articolo citato, opere di ampliamento della villa in misura non superiore a 450 mc.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 25:

1 *Posizione 25/B6: oltre a quanto previsto alla lettera A - espansioni recenti consolidate, punto c) sul lotto di via Monviso 23 individuato a catasto nel Fg 9 mapp. 251-459 è consentito realizzare un ampliamento una tantum di ulteriori 200 mc.al fine di recuperare alla destinazione residenziale la tettoia esistente sul lato ovest del fabbricato PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25): Il progetto dovrà configurare soluzioni coerenti, mantenendo invariate la sagoma e le altezze esistenti e prevedendo finiture, colori, materiali che possano armonizzarsi con la visibilità e riconoscibilità del contesto di riferimento, da sottoporre alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio*
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B6 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: IId areali con paleosuoli a scadenti caratteristiche geotecniche localizzati sulla Vauda Prescrizioni normative: gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Si dovrà inoltre precisare la regimazione e lo smaltimento delle acque provenienti da pluviali e da aree impermeabilizzate. In questi settori è previsto un arretramento di mt. 10 dal ciglio delle scarpate principali

Art. 24 – Zona Normativa – AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Tale classificazione è riferita a parti di territorio comprendenti le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti.
Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con concessione singola, fatto salvo il ricorso alla convenzione ex art. 49 della l.r. 56/77 in applicazione di quanto stabilito al successivo 7° comma o a SUE (ove richiesto dal Comune) per la realizzazione di opere pubbliche eccedenti il semplice allacciamento alle infrastrutture di rete di sopra e sottosuolo, ovvero nel caso di imperfetta delimitazione del confine di zona normativa interessante un medesimo fondo di proprietà (ad esempio tra zona satura e zona di completamento).
Nel caso di formazione previa di SUE, fino all'entrata in vigore dei medesimi nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti; sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni solo in sede di formazione

[128] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 11 con Variante Parziale n. 25)***
[129] *Art. 23 Zona normativa – Insediamenti residenziali nell'area ambientale Vauda; lett. A) Espansioni recenti consolidate lett. c) "l'integrazione degli insediamenti esistenti a tipologia rada (...) con interventi di nuova costruzione una tantum e per una sola volta aventi volume non superiore a 450 mc. (...) La densità fondiaria ad opere ultimate non dovrà risultare superiore a 0,3 mc/mq".*

di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo di zona.
Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento come pure eventuali disposizioni integrative sono esplicitate nelle Tabelle di sintesi.
La trasformazione delle aree di tipo RC concorre alla realizzazione dei servizi pubblici relativi all'ambito di appartenenza della zona medesima. Tale concorso comporta la cessione e/o la monetizzazione di area per servizi pubblici nella misura di 25 mq/ab. insediato; 2.5 mq/ab. per parcheggi andranno comunque reperiti nell'area oggetto di trasformazione. *[Gli spazi per parcheggi, pubblici e/o asserviti ad uso pubblico, ricavati in ciascuna delle zone RC ma posti al di fuori delle recinzioni concorreranno alla definizione della fabbricabilità fondiaria indipendentemente dalla loro dimensione effettiva.]*[130]

Nel caso di lotti parzialmente edificati si stabilisce che a frazionamento avvenuto l'area di competenza dei fabbricati esistenti conservi una estensione tale da garantire l'osservanza dei parametri edificatori propri della zona normativa che li contiene.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3[131]

2.18 – Area RC/15
Vista la richiesta del proponente si trasforma la destinazione di parte dell' area RC/15 in verde privato inedificandi

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[132]

B1.7 Nuova area RC64
Si individua lungo via Leinì, che è dotata di opere di urbanizzazione, un lotto di completamento dell'insediamento misto, residenziale e produttivo, esistente. La trasformazione consente di allargare la viabilità di servizio residenziale derivata da via Leinì. Si prescrive l'arretramento del filo di costruzione in allineamento dei fabbricati confinanti a ovest nonché la formazione in fregio alla via Leinì di giardino arborato di cornice ambientale.

[B1.8 Nuova area RC65
Si individua lungo via Leinì un'ulteriore area di completamento residenziale del medesimo insediamento sopra descritto in estensione di lotto già edificato frontestante a via Leinì. L'area di completamento fruisce di conveniente accesso da via San Grato. I parametri attuativi vengono riportati in Tabella 4 Settore extraurbano.]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N.5[133]

B7) Verifica della saturazione della edificabilità in parte della zona normativa RC12.
In sede di vigilanza sulla attuazione delle concessioni edilizie attinenti ad una porzione di area RC12, l'Ufficio Tecnico, mediante appositi sopralluoghi, ha verificato che la volumetria autorizzata dal Comune per la realizzazione di n° 3 edifici ([134]*) risultava essere stata consolidata, anche tramite varianti in corso d'opera, in unico fabbricato a carattere quadrifamiliare, riportato in cartografia con apposito aggiornamento.*
Detto consolidamento, attuato anche mediante l'esecuzione di opere abusive, ([135]*) satura pressoché per intero la capacità edificatoria della porzione di area RC12 trasformata dall'opera costruttiva. Fatte salva la risoluzione delle procedure in corso attinenti alle opere abusivamente eseguite, si ritiene necessario sancire – anche a chiarimento di richieste di ulteriore edificabilità della porzione di area RC12 delimitata in cartografia – che l'area stessa essendo stata sostanzialmente privata di capacità edificatoria, ha assunto le caratteristiche proprie delle zone residenziali consolidate. Provvedimento: Si aggiorna la cartografia di PRG (Tav. 4.2Dx) riportando la sagoma dell'edificio quadrifamigliare edificato. Si attribuisce all'area in oggetto la classificazione propria delle*

130 *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
131 *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25)*
132 *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)*
133 *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25)*
134 *n° 3387 per la costruzione di edificio unifamiliare; n° 3388 per la realizzazione di edificio bifamigliare*
135 *Il volume complessivo dell'edificio quadrifamiliare verificato dall'U.T. è risultato: superiore a quello, per esso autorizzato, di circa 268 mc, nonché quasi equivalente (- 47 m3) al volume edificabile sull'intera superficie fondiaria relativa alle tre concessioni originarie*

aree di tipo "R" (Espansioni recenti consolidate), [facendo salva tutta la volumetria realizzata, compresa quella del vano scala e del sottotetto].[136]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 7[137]

B3 – Ridelimitazione area RC 58 – corso Kant (v. Tav. 4.2dx Posizione B3)

Si ridelimita marginalmente l'area RC 58 per comprendere in essa interamente il mappale n°398 (F.18). La variazione di mq 80 comporta un incremento della volumetria edificabile in zona di mc 64 con aumento della capacità insediativa di zona di n° 1 abitante. L'area risulta compresa in classe II di pericolosità idrogeologica. Per essa pertanto si richiamano le cautele di intervento di carattere puntuale previste dalla Variante 6. Nelle Tabelle di sintesi, alla Tab. 4 Settore C si modificano come in appresso i parametri indicati alla riga "RC 58".

- *Superficie fondiaria: da mq 1893 a mq **"1973"***
- *Volume: da mc 1514 a mc **"1578"***
- *Abitanti teorici: da 12 a **"13"***
- *Standard da mq300 a mq **"325"***
- *di cui monetizz.: da mq270 a mq **"292"***

B5 – Ridelimitazione di diverse zone normative in capo a medesima proprietà, tra via Trieste e via Gorizia. (v. Tav. 4.2dx Posizione B5)

Sono stati segnalati all'Ufficio Tecnico errori materiali nel tracciamento delle zone normative comprese tra via Trento e via Gorizia. La presente Variante n°7 provvede a ridelimitarle in modo da farle corrispondere allo stato di fatto delle proprietà catastali.

Le modifiche riguardano:

- *la ridelimitazione del confine tra zona satura (in grigio) e area RRU ubicata a sud in modo che la zona satura coincida con il mappali 519 e 520 (F. 38);*
- *ridelimitazione dell'area RRU ubicata a nord della medesima zona satura modo che detta RRU coincida con i mappali 128 e 129 (F. 38);*
- *ridelimitazione dell'area RC 38 per coincidenza con il mappale 327 (F. 38)*

Inoltre si ritiene opportuno specificare il vincolo di viabilità privata per l'accesso da nord all'area RC 38.

La ridelimitazione della zona RC 38 comporta, virtualmente, un incremento di mq 175 di superficie edificabile e di 140 mc di volume. Tuttavia, tenuto conto del carattere eminentemente correttivo della presente modifica, si stabilisce che l'incremento di superficie abbia effetto sull'aumento di superficie copribile ma non sul volume; tale disposizione viene introdotta nelle Tabelle di sintesi in nota all'area RC 38.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 8[138]

8/B8 – Nuovo lotto RC 66

In accoglimento dell'osservazione n° 20 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) si ritiene ammissibile attribuire al mappale 1268 la destinazione residenziale di completamento (RC 66) con capacità edificatoria pari a i.f. = mc/mq 0,6, 2 p.f.t. RC = 30%, numero abitanti 3.

L'intervento è reso possibile dalla riduzione di superficie territoriale, e quindi di edificabilità, dell'area RN 5.

Si apportano nella tavola 4.2 lato sinistro e nelle tabelle di sintesi i correttivi sopra scritti.

8/B13 – Nuovo lotto RC 67

In accoglimento dell'osservazione n° 24 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) si ritiene ammissibile, alla luce della riduzione della capacità insediativa ottenuta con le modifiche di perimetro apportate alla area RN 5, individuare un lotto di completamento "RC 67" di 720 mq con edificabilità limitata a i.f. = mc/mq 0,6 pari ad una capacità insediativa aggiuntiva di circa 3 abitanti[139]*.*

Si apportano nella tavola 4.2 lato sinistro e nelle Tabelle di Sintesi i correttivi sopra scritti.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10[140]

Posizione B5 – Via san Benigno - Zona residenziale adiacente all'area del "maneggio"

La trasformazione dell'area RC 70 è subordinata alla definizione del conveniente autonomo accesso all'area medesima.

---

136 *(introdotto con Variante Parziale n. 25 DCC n. del scheda f 6)*

137 *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)*

138 *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25)*

139 Nel foglio elettronico delle tabelle di sintesi i rapporti sono approssimati per difetto sempre al valore inferiore non tenendo conto dei decimali.

140 *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25)*

Posizione F1 – Via Modigliani –modifica dell' area RN 24 c in area RC 69
La trasformazione dell'area RC-69 è vincolata alla dimostrazione del conveniente accesso da via pubblica e/o privata asservita all'uso pubblico.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 12

1. *Nel lotto (Foglio 17, mappale 267) adiacente alla zona normativa RU-8 è ammessa, indipendentemente dalla verifica del rapporto di copertura, la realizzazione di rimessa auto a un piano nella misura massima in complesso di m^2 40. L'accesso alla rimessa può avvenire da via Piave fatto salvo il rispetto delle disposizioni contenute nel Codice della Strada.*

2. *Nel caso di intervento ove la compromissione fondiaria non consente di realizzare spazi pubblici effettivamente fungibili è facoltà del comune ammettere – a suo insindacabile giudizio discendente da valutazione tecnica – l'equipollenza della monetizzazione. In tal caso le aree monetizzate rientrano nel novero della superficie fondiaria e della relativa edificabilità.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 14[141]

14/D2. Modifica parametri edificatori dell'area RC 65
Scheda D2 – In accoglimento della osservazione n° 8 al Progetto preliminare della Variante 14 si disciplina l'edificabilità di area (extraurbana di completamento) in modo uniforme alle zone similari assegnando in Tabella 4 all'area "RC 65" l'indice di fabbricabilità fondiario di 0,6 mc/mq al posto dell'attuale dato volumetrico. La modifica comporta l'incremento della capacità insediativa di area di n° 2 abitanti

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 17

17/C1 Modifica da area a servizi pubblici in verde privato, in interno di via Meana

La realizzazione dell'area RC 35 è subordinata:
- ✓ *Obbligo di reperire il parcheggio pubblico di 2.5 mq/ab, nel rispetto dell'art. 24 delle NdA;*
- ✓ *Garantire il conveniente accesso, pubblico, al parcheggio in dismissione;*
- ✓ *Il mappale 958 del foglio 17 è privo di capacità edificatoria, per la parte corrispondente al vincolo stradale dedotto.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 18

18/B1 - E' ammessa per l'intervento RC36 l'equipollenza della monetizzazione del parcheggio pubblico, pari a 2.5 mq/ab, in sostituzione della dismissione dovuta.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26:

1. Posizione 26/B5: per l'area RC 71 vale quanto indicato sulle Tabelle di Sintesi allegate alle N.d'A.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B5 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994 alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA"
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

Art. 25 – Zona Normativa – AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Tale classificazione comprende aree urbane edificate in cui le condizioni delle costruzioni o le caratteristiche di utilizzazione dei suoli richiedono operazioni di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio.

[141] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25)*

La trasformazione urbanistica ed edilizia, volta a determinare il prevalente uso abitativo di tali aree è subordinata alla approvazione di SUE ai sensi del precedente art. 7, nei limiti dello sfruttamento di un I.T. di 0.8 mc/mq, R.C. pari a 1/3 della S.F. ed H. max di 3 piani f.t. *[fatto salvo quanto diversamente determinato nelle Tabelle riepilogative.]*[142]

È altresì ammessa, con ricorso a Piano di Recupero, la conservazione delle volumetrie edificate (al netto delle superfetazioni) per funzioni coerenti con la tipologia edilizia dei fabbricati esistenti purché compatibili con le destinazioni d'uso precisate al precedente art. 17.

Il SUE o il P.d.R. dovranno prevedere la formazione degli spazi pubblici nella misura prescritta all'art. 21 della l.r. 56/77 ed in conformità del precedente art. 7.

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

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

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4

Posizione B4.1 - Area RU 2

L'intervento è sottoposto a Piano di recupero con volumetria massima consentita non superiore al 50% di quella esistente in base a quanto indicato nella Tabella n° 3. L'intervento dovrà prevedere:

- *l'allargamento di via Riviera nella misura prevista dal PRG;*
- *la risoluzione dell'incrocio con via Pinetti con inserimento di rotatoria di distribuzione anche di tipo sommergibile;*
- *la realizzazione prioritaria di parcheggi pubblici direttamente accessibili da via Riviera, fatto salvo l'adempimento degli standard urbanistici ai sensi di legge;*
- *la realizzazione a scomputo - in SA 31- di giardino pubblico.*

Posizione B2.3 - Area RU 5

In relazione alle caratteristiche funzionali e tipologiche preesistenti, nel caso di formazione di insediamento misto, terziario commerciale e residenziale, è ammesso il recupero della volumetria esistente (ivi compresa quella sottesa da tettoie e travate d'impianto originario) documentata mediante apposito rilievo architettonico, previa redazione del Piano di recupero previsto al 3° comma del presente articolo. In questo caso si prescrivono le seguenti condizioni di intervento:

- *piano terreno (e parte del 2° fino alla concorrenza del 50% di SLP totale ammessa) riservato ad attività commerciali, terziarie e/o per pubblici esercizi;*
- ~~*creazione di piazzetta di accoglienza dei consumatori rivolta verso via Brandizzo;*~~
- *dotazione degli standard per parcheggi anche alla misura determinata dagli standard urbanistici per le singole destinazioni ammesse. Fatta salva la compatibilità idrogeologica dell'area definita dalla Variante strutturale n° 6, è ammessa la formazione di parcheggio interrato con il rispetto delle seguenti distanze: mt. 14 dall'ultimo binario ferroviario; mt. 6 dalla carreggiata stradale individuata in cartografia.*
- *altezza per i fabbricati a due piani fuori terra con soprastante piano mansardato: h in gronda non superiore a mt 8,50.*

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[143]

B3 Zona normativa RU5 – intervento B2.3 della Variante 4

Nell'ambito della attuazione delle previsioni formulate dalla Variante 4 per il recupero dell'area RU5, è stato presentato all'Ufficio tecnico uno schema preliminare di Piano esecutivo non del tutto corrispondente alla composizione delle destinazioni d'uso da essa previste, avente le seguenti caratteristiche:

– destinazione totalmente riservata ad attività terziarie (negozi) tanto al piano terra come al piano primo, mediante recupero delle volumetrie preesistenti.

– creazione di parcheggio interrato per n° 33 posti auto esteso a tutta l'impronta dell'area RU5.

La combinazione dei due fattori (estensione della superficie terziario-commerciale e la necessità di adempimento degli standard urbanistici per parcheggi) comporta la rimozione delle alberature di pregio esistenti nell'area (n° 2 esemplari di Celtis australis) che, per dimensione e sviluppo, vennero salvaguardati dalla norma della Variante 4. Tenendo conto della priorità data dal PQU al consolidamento delle attività commerciali nell'Addensamento urbano forte A3 avente come perno di riferimento la Piazza del Mercato, si ritiene che:

---

142 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

143 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25)***

– *la richiesta trasformazione del contingente residenziale in terziario sia, in linea di massima e fatto salvo il rispetto delle compatibilità definite dall'apposita delibera comunale di adeguamento del PRG alla l.r. 28/99, coerente tanto con la programmazione di settore, come con la tipologia edilizia e funzionale preesistente.*

– *la richiesta di deduzione delle alberature possa essere presa in considerazione solo nel caso in cui vengano adottate, per l'espianto, tecniche adeguate alla conservazione della vitalità delle piante medesime al fine della loro immediata messa a dimora in sito idoneo e/o stabilito dall'Amministrazione.*

La garanzia di riattecchimento dovrà far parte delle clausole convenzionali del Piano di Recupero. Inoltre le tecnologie impiegate per l'espianto faranno parte del progetto edilizio autorizzato dall'Amministrazione. Laddove fossero da essa giudicate inidonee o insufficienti, precluderanno la possibilità di rilascio dei permessi costruttivi.

Provvedimento: Nelle tabelle sinottiche nella riga RU5 si apportano le modificazioni specificate al successivo punto D.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7

1. *Posizione B1 Qualificazione di Piazza San Michele –(v. Tav. 4.2 dx Posizione B1) Area RU 7 (riferimento: nota 6 in Tab. 3 delle Tabelle di Sintesi)*

L'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici dell'area RU7 terrà conto delle seguenti precisazioni:

- *Superficie territoriale: il dato è da verificare mediante riscontro catastale delle proprietà, e/o mediante rilievo planimetrico strumentale asseverato.*
- *Il volume riservato alla destinazione abitativa è limitato a mc 978; la restante parte è destinata a funzioni commerciali, da ubicare al piano terreno, e di tipo terziario direzionale (uffici) per l'eventuale quota residua.*
- *Le caratteristiche dimensionali delle attività commerciali devono essere conformi allo strumento di adeguamento del PRG alla l.r. 28/99 e/o alle sue successive modificazioni deliberate dal Comune in applicazione di successive disposizioni di legge.*
- *Gli spazi per standard urbanistici: vengono definiti in sede di SUE attuativo dell'area RU7 come definita dalla Variante parziale n° 7 nella misura prevista dall'art. 25 delle N.d.A. in rapporto al dimensionamento delle destinazioni da esso previste.*
- *Rapporto di copertura: tenuto conto della variabilità della dimensione delle aree a standard da reperire all'interno di RU7 in rapporto al mix funzionale stabilito dal SUE, il parametro di RC si intende riferito alla superficie territoriale e non a quella fondiaria.*
- *Non è ammessa la facoltà del recupero volumetrico dei fabbricati esistenti consentita all'art. 25 delle N.d.A. attraverso la redazione di PdR.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 14[144]

14/B2. Modifica di classificazione dell'area RRU 25 in RU9

Scheda B2 – Si modifica la classificazione dell'area di v. Lombardore da "RRU 25" a "RU 9" per consentire di trasformare l'intero immobile: parte edificato e parte lotto libero da completare, attraverso un intervento unitario sostitutivo dell'attuale impianto edilizio.

Il volume edificabile rimane disciplinato in termini quantitativi dalla misura stabilita dalle norme vigenti, e cioè:

- *Lotto di completamento mc 916;*
- *Volume ricavabile dalla costruzione esistente: parte abitata più 300 mc di ampliamento.*

Si modifica la Tav. 4.2 lato sinistro e viene specificato in Tabella 2.1 il criterio di determinazione del volume ammissibile.

Si depennano nella Tabella 2.1 i parametri edilizi competenti all'area RRU 25 – settore A e si inserisce il riferimento all'area RU9 nella Tabella 3 con relativi parametri e criteri di determinazione del volume trasformabile in nota (8).

14/B5. Modifica di classificazione dell'area RRU A2 in v. Sottoripa in RU10

Scheda B5 – Si ammette flessibilità operativa per il recupero volumetrico dell'immobile esistente attribuendo all'area "RRU A2" il tipo di intervento "RU 10" ("ristrutturazione urbanistica").Atteso il fatto che i limiti di operatività della Variante 14 non ammettono incrementi al carico urbanistico, il volume di riferimento per la trasformazione dell'immobile è costituito dalla sommatoria tra volume abitato esistente (come definito all'art. 20, A2 punto 3 delle NdA) più 300 mc di ampliamento eventualmente integrati attraverso l'applicazione della l.r. 20/09 come indicato nelle premesse.

Si corregge la Tav. 4.2 lato sinistro con l'introduzione dell'area "RU 10" e la tabella 3 con l'introduzione nella riga "RU 10" e nella nota (9) dei parametri caratteristici della trasformazione.

14/B6. Modifica di classificazione dell'area RRU A2 in v. Trento / via Cadore in RU 11

[144] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25)***

Scheda B6 – Per consentire la realizzazione del progetto presentato al Comune che propone l'arretramento della costruzione rispetto a via Cadore si prevede il cambio di classificazione urbanistica dell'area da "RRU" a "RU 11" del lotto in oggetto alla condizione che il volume realizzabile non determini aumento del carico urbanistico. Esso sarà pertanto rappresentato, in termini di volume, da quanto attualmente realizzabile in forza dell'art. 20 A2 integrato dall'ampliamento ammesso dalla l.r. 20/09.
Si provvede a modificare la cartografia e ad inserire nella tabella 3 i parametri caratteristici della trasformazione della nuova area "RU 11".

14/C2. Modifica di classificazione di zona per fabbricato di impianto rurale
Scheda C2 – Si modifica la classificazione di zona da "R" a "RRU" di tipo A2 di un fabbricato esistente ubicato in adiacenza al rio Bendolino che ha le caratteristiche di impianto rurale originario. Applicando la nuova normativa si dispone che l'ampliamento di volume della porzione abitativa riconosciuta dall'art. 20 lett. a2 3° comma è limitata a 200 mc (misura già consentita dalle norme delle aree "R") al fine di non aumentare la capacità insediativa di PRG.
Si rammenta che al piano terreno la porzione di edificio interessata dalla fascia di protezione del rio Bendolino tombinato può essere adibita ad usi accessori ma non a quelli di abitazione. Ciò a norma dell'art. 53 punto 3.2 (Corsi d'acqua minori) 4° comma.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 16

16/B1 - Modifica di classificazione dell'area RRU - D in via Olmo
E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, nell'area RU-12 subordinata ad un intervento unitario basato sui seguenti criteri e condizioni:
- *rimozione dei fabbricati preesistenti e realizzazione di un nuovo fabbricato;*
- *Allargamento della viabilità esistente adiacente alla ferrovia a 6 mt;*

Inoltre l'intervento risulta limitato, dalle misure di protezione della linea ferroviaria, definite dal Regolamento di attuazione della L.R. n. 31 del 7 agosto 2006.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26

1. ***Posizione 26/B1: Area RU12: La destinazione d'uso è residenziale; l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,80 mc./mq. per una volumetria massima, comunque, non superiore a 300 mc oltre a quella esistente. Il numero massimo dei piani è 2.***

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):
Il lotto ed il fabbricato si inseriscono lungo l'asse di via San Benigno all'interno del quale si riconosce una morfologia edilizia discontinua caratterizzata da tessuti edificati a bassa densità e funzioni eterogenee. Pertanto, obiettivo principale dell'intervento dovrà essere la riqualificazione del margine edificato. Si sottolinea quindi l'importanza di individuare tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe in termini di densità ed altezze, mentre sarà possibile adottare materiali e finiture differenti qualora considerate di minor rimpatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo tramite l'inserimento di specifici parametri ambientali che individuino una superficie permeabile minima del 30% della S.f. e comunque non superiore a quella già esistente, unitamente all'adozione di sistemi per il recupero delle acque ed il raggiungimento dell'invarianza idraulica (vasche interrate di raccolta e rilascio graduale).
Infine, se il progetto comporta un incremento delle superficie esistenti impermeabili, si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo, da utilizzarsi per la rigenerazione dell'area di compensazione SV26a

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B1 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante Parziale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: I "
Prescriz. normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/1/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica

3. ***Posizione 26/B2: Area RU13***
Si attribuisce un indice di densità territoriale pari a 0,80 mc/mq. da cui sarà necessario dedurre quanto già realizzato con concessione dell'11/04/1962, e seguenti ovvero circa 390 mc. (108 mq. di SUL); Il numero massimo dei piani consentiti è 2. L' intervento è subordinato alla realizzazione, di fronte al cancello d'accesso, di un'area di manovra - parcheggio privato, della lunghezza di almeno mt. 5,00, per una profondità di almeno mt. 3,00.

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):

L'intervento dovrà essere coerente con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti, e dovrà essere inserito coerentemente con il tessuto edilizio circostante, conservando allineamenti ed altezze esistenti, tutelando adeguatamente anche la risorsa suolo tramite l'inserimento di specifici parametri ambientali che individuino una superficie permeabile minima al 50% del lotto, con adeguate superfici arborate di verde privato unitamente all'adozione di sistemi per il recupero delle acque ed il raggiungimento dell'invarianza idraulica (vasche interrate di raccolta e rilascio graduale). Infine, se il progetto comporta un incremento delle superficie esistenti impermeabili, si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo, da utilizzarsi per la rigenerazione dell'area di compensazione SV26a.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994 alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA"
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

Art. 26 – Zona Normativa – AREE DI NUOVO IMPIANTO (RN)

Tale classificazione comprende parti di territorio pressoché inedificate e/o non urbanizzate all'interno degli Ambiti di intervento urbanistico di cui all'art. 5 delle N.d.A. ove l'edificazione è finalizzata alla ricomposizione della forma urbana ed è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
Il P.R.G.C. articola le aree di nuovo impianto in:
RN: di trasformazione urbanistica abitativa conforme al progetto urbanistico del P.R.G. con utilizzo edificatorio derivante dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,8 mc/mq; R.C. = 1/3 di S.F.; h. max = 3 piani fuori terra
RNa: di trasformazione urbanistica in presenza di valori ambientali con utilizzo edificatorio derivante dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,5 mc/mq; R.C. = 1/3 di S.F.; h. max = 2 piani fuori terra
Il P.R.G.C. specifica che per tali aree l'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area RN ovvero alle unità minime di intervento evidenziate nella cartografia di P.R.G. o secondo le modalità di cui al precedente art. 5; fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione degli edifici esistenti definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.
Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti Norme e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici di tipo S nonché alle disposizioni, specificazioni ed indirizzi contenuti nelle presenti Norme per l'organizzazione delle aree private. Queste ultime diversamente da quanto stabilito al successivo art. 27 concorrono alla definizione della edificabilità della zona normativa di appartenenza in applicazione del suo indice di fabbricabilità territoriale.
Al SUE è demandato il compito di dare esecuzione al telaio infrastrutturale definito dal P.R.G. il cui schema di impianto non potrà essere modificato *[per i fuochi di servizi definiti al successivo art. 28]*[145] se non per minimi adattamenti che tengano conto del dimensionamento delle aree da cedere a titolo gratuito al Comune a norma dell'art. 21 della L.R. n 56/77 (25 mq/ab insediato) e dello stato di compromissione dei suoli in atto. *[Per gli spazi pubblici cartografati nel PRG che non costituiscono fuochi di servizi il Comune può stabilire, fermi restando i rispettivi dimensionamenti riportati nelle Tabelle di Sintesi, modifiche alla delimitazione degli spazi pubblici al solo fine di migliorare:*

- *l'efficacia delle connessioni tra sistema ambientale locale (di ciascun insediamento preordinato da PEC) e telaio ambientale generale, la funzionalità degli spazi per l'accessibilità, la sosta e l'arredo urbano degli insediamenti stessi."]*[146]

Gli interventi di trasformazione dell'area RNa15 sono finalizzati alla ricomposizione di un fronte unitario del profilo urbano prospettante verso il complesso ambientale di Villa Rodrigo. Saranno pertanto privilegiate tipologie edilizie a trama continua (ad es. "a corte") con estensione del fronte solare di norma non superiore a 25-30 mt.; n piani f.t. non superiore a 2 con altezza di gronda non superiore a mt. *[~~7,00~~ 7,50]*[147].

E' consentito realizzare tettoie interne e porticati fino alla concorrenza del R.C. fissato nelle Tabelle di sintesi allegate. Gli interventi di trasformazione, preordinati da SUE, dovranno dare attuazione alla fascia di verde privato prevalentemente arborata costituente il profilo di contatto fra l'insediamento e villa Rodrigo.

A delimitazione delle nuove unità immobiliari sono consentite recinzioni in mattoni per la suddivisione dei cortili o fra cortili con interposti percorsi di accesso mentre le pertinenze a verde, fronteggianti la nuova strada di P.R.G. ed il recinto di villa Rodrigo, potranno essere ripartite solo mediante recinzioni vegetali integrate all'interno da reti e griglie metalliche di protezione; le zoccolature saranno rigorosamente in mattone a vista o intonacate.

Per quanto attiene la quota da destinare ad edilizia residenziale pubblica, il Piano individua nella tavola di assetto urbanistico (4.2.) un'area destinata alla realizzazione urgente di un intervento di edilizia economica e popolare (RNp) secondo i parametri urbanistici ed edilizi evidenziati nella Tabelle di sintesi. Inoltre in sede di P.p.A. (ove richiesto da specifiche disposizioni di legge) o con deliberazione del Consiglio Comunale potrà essere definito l'assoggettamento progressivo parziale o totale di qualunque area residenziale di tipo RN fino alla concorrenza dei minimi di legge. I contingenti di edilizia pubblica residenziale e/o privata convenzionata formata ai sensi degli artt. 7 e 8 della l. 10/77 potranno essere fissati dal Comune in sede di PPA nel decennio di applicazione della Variante generale del P.R.G. in rapporto alle necessità via via emergenti in sede locale per tale tipo di fabbisogno residenziale (in misura non eccedente il 20% stabilito dall'art. 34 della L.R. 56/77) tramite la redazione di appositi piani di zona come definiti al precedente art. 7, 7 comma punto 3 e punto 4.
Nelle aree di tipo "RN" ove le unità minime di intervento abbiano S.T. inferiore a mq. 3000 il S.U.E. può essere sostituito da concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 estesa all'intera area e che preveda per il concessionario oneri analoghi a quelli previsti dall'art. 45 della l.r. 56/77, fermi restando i criteri e modalità

---

145 *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*
146 *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*
147 *modificato con Variante Parziale n. 3 DCC n. del)*

di cessione delle aree di cui ai commi precedenti ed all'art. 7. Detta semplificazione procedurale non si applica nel caso di una pluralità di concessioni, finalizzate alla realizzazione di distinte unità immobiliari, per le quali si rende necessario un progetto unitario di intervento attraverso il S.U.E.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3.[148]

2.1 Riduzione della estensione dell'area RN2 (Settore A)
La riduzione in oggetto è connessa al riesame della osservazione puntuale non accolta in sede di pubblicazione del Piano conseguente ai rilievi istruttori della Regione Piemonte.
Si reputa ammissibile stralciare il lotto segnalato dall'osservazione medesima integrandolo alla contigua area residenziale consolidata (R). La modifica comporta una riduzione della capacità insediativa di P.R.G.C. di n. 12 abitanti.

2.2 Area RN15 (Settore C)
Per coordinamento tra atti di piano (tav. 4.2 dx, Tabelle di Sintesi e art. 26 delle N.T.A) si uniforma la sigla dell'area RN15 in "RNa15".all'art. 26, 7° c. la misura mt. "7" contenuta nell'ultima riga viene corretta in mt "7.5".

2.3 Area RN25b (Settore D)
Con riferimento alle finalità esposte in premessa, la Variante parziale n°3 individua, al posto della zona RN25b, un'area destinata alla creazione di un insediamento misto commerciale e residenziale di tipologia L1.
La disciplina urbanistica dell'insediamento L1 viene integrata nelle norme di attuazione con i seguenti nuovi articoli 33 ter "Impianti terziari in progetto" e 63 bis "Criteri di localizzazione delle attività commerciali"

2.16 PEC dell'area 1/15 del P.R.G/88.
Viene segnalata la mancata saturazione del PEC per decorrenza dei termini di validità della convenzione e si chiede di poter dar corso alle costruzioni mancanti.
In base a verifica sul tipo e grado di saturazione del PEC in oggetto e sulla realizzazione dei pubblici servizi, si inserisce la nuova area RN30 con parametri edificatori disciplinati nelle Tabelle di Sintesi.
L'intervento è ammesso alla condizione che la volumetria attribuita della variante 3 non sia stata utilizzata nell'ambito dell'attuazione alla PRG/88 e successive varianti.

2.17 Area RN/24b
In base ad apposita documentazione catastale presentata dal proponente si ritiene ammissibile l'ampliamento del perimetro dell'area RN/24b nella misura di mq 578 cui corrisponde un incremento della capacità insediativa di 4 abitanti.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4.[149]

B1. AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (RN)

Si adottano i seguenti criteri modificativi:
a) *le aree di nuovo impianto (RN) , di cui si ammette l'attuazione in via diretta mediante concessione, vengono ridimensionate:*
   - *applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alle superfici fondiarie, se contenenti spazi destinati alla viabilità o ai pubblici servizi. In tal caso la trasformazione viene sottoposta a concessione convenzionata vincolata alla cessione degli spazi suddetti al Comune, a titolo gratuito.*
   - *riducendo l'indice di fabbricabilità nel caso di assenza di vincoli all'interno del perimetro RN, per tenere conto della ridotta partecipazione dell'intervento alla formazione del telaio della viabilità pubblica o privata asservita all'uso pubblico. Gli spazi pubblici possono venire monetizzati, con eccezione per i parcheggi pubblici da reperire in situ, per formare il cespite finanziario mirato alla acquisizione dei fulcri di servizio identificati dal PRG.*
b) *le porzioni di aree RN che vengono stralciate dal perimetro soggetto a SUE e assegnate ad aree RC di completamento o R consolidate vengono private, fatto salvo quanto puntualmente specificato, di capacità edificatoria. Ciò mediante:*
   - *identificazione in cartografia di verde privato vincolato (art. 27B delle N.d.A.)*
   - *specificazione normativa nell'articolo delle N.d.A. che disciplina l'area modificata.*
c) *le porzioni di aree RN che risultano di pertinenza di fabbricati esistenti vengono ad essi reintegrate, ravvisandosi il caso di errore materiale.*

---

[148] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25)***

[149] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)***

d) *le porzioni libere di aree RN, di cui si è accertato il disinteresse ad una pronta operatività nell'ambito della redazione di SUE più estesi, vengono da essi stralciate nel solo caso in cui la loro posizione è tale da non inficiarne l'attuazione organica e unitaria.*

B1.1. Area RN 3 (Settore A)

Si ammette per l'area RN3 l'attuazione con concessione convenzionata con obbligo di cessione a titolo gratuito delle aree di sedime della viabilità e dei servizi previsti dal PRG.

In conseguenza dell'intervento diretto, l'applicazione dell'indice di fabbricabilità pari a 0.8 m^3/m^2 riguarderà la sola area fondiaria (v. Tabella 5.1 – Settore A).

B1.2. Area RN 23b (Settore D)

Si prevede lo stralcio dall'area RN 23b del lotto interno al tessuto che può godere di accessibilità autonoma mediante il prolungamento di strada esistente cartografata dal PRG.

Al lotto stralciato viene conferita la disciplina delle aree di completamento (RC-63) nonché ridotto l'indice di fabbricabilità fondiario da 0.8 a 0.7 m^3/m^2 in considerazione della mancata partecipazione alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale. Per la formazione di spazi pubblici in RC si richiama l'applicazione dell'art. 24 penultimo comma delle N.d.A. (v. Tabella 5.1 e 4 – Settore D).

B1.4. Area RNa 15

Si prevede la formazione, all'interno della fascia di cornice ambientale dell'area RNa 15, di attrezzature sportive di superficie dotate di fabbricato servizi ad un piano fuori terra (con tetto a falde e murature in cotto o ad intonaco) avente funzione di accoglienza (ivi compresa la somministrazione di bevande), spogliatoi e servizi igienici in misura di 120 m2 di SUL . A tal fine la Variante 4 individua la nuova area Spr 8 di 2410 m^2 di superficie. Dato il carattere ambientale assegnato dal PRG al verde di cornice della zona RNa 15, il lotto sarà circondato lungo il perimetro (ivi compresa la strada di accesso) da filari alberati in piena terra piantati entro aiole di ampiezza trasversale non inferiore a 6 m. L'area Spr 8 viene individuata in tav. 4.2 dx, disciplinata all'art. 29 delle N.d.A. e inserita nella Tabella 10.

B1.5 Area RN 7

Si ridelimita l'area RN7 nella misura di 600 m^2 e si attribuisce al lotto enucleato la destinazione di tipo pertinenziale a verde privato con facoltà di inserirvi bassi fabbricati accessori alla residenza commisurati ad un R.C. di 1/8.

Si apporta nella tabella riepilogativa n° 5.1 la correzione conseguente alla deduzione della SF sopra indicata e all'art. 21 la specificazione attinente ai bassi fabbricati.

B1.6 Area RN8

Si provvede a ridelimitare marginalmente l'area RN 8 per tenere conto dell'andamento catastale delle proprietà e per poter prolungare fino a via Olmo il viale di c.so Platone.

Si apportano i necessari correttivi in tav. 4.2 dx e nella tabella 5.1 – Settore B.

B1.9 Aree RNp, RN 24b.

Coordinamento progettuale delle aree RNp, RN 24b – Posizione B1.9

Facendo riferimento all'azzonamento definito in Tav 4.2sx, al Quadro sinottico integrato alle Tabelle riepilogative e a queste medesime, il coordinamento progettuale delle aree in oggetto ha le seguenti finalità:

- *Ricomposizione dell'area fondiaria di RNp con porzione di RN 24b atta a conferirle una dimensione idonea alla realizzazione di intervento di edilizia pubblica residenziale;*
- *Formazione della viabilità pubblica di accesso e distribuzione attraverso il PEC RN24b*
- *L'articolazione degli spazi pubblici in due settori:*

a) *fascia di parcheggi al servizio della viabilità e degli insediamenti previsti.*
b) *area interna V4, da attrezzare a giardino, ubicata a diretto contatto con il lotto di edilizia pubblica.*

Gli interventi relativi all'area NR24b sono subordinati a PEC a cui è assegnata la realizzazione, per quanto di competenza, delle finalità suddette e degli spazi pubblici stabiliti nel Quadro sinottico, ivi compresa la formazione a scomputo del giardino pubblico ricadente nell'area comunale.

L'intervento di edilizia pubblica residenziale è sottoposto a concessione convenzionata e alla formazione dei parcheggi pubblici sull'asse di via Van Gogh.

B1.10 Area RN 30

Data la modesta dimensione dell'area la trasformazione può essere attuata in via diretta invece che preordinata da SUE in base all'art. 26 ultimo comma delle N.d.A.

In questo caso l'indice di fabbricabilità viene ridotto da 0,8 m^3/m^2 a 0,7 m^3/m^2 per tenere conto della mancata partecipazione alla formazione della viabilità urbana.

Per la formazione degli spazi pubblici si richiama in quanto applicabile l'art. 24 penultimo comma delle N.d.A. Le modifiche sono riportate nella Tabella 5.1 – Settore D.

B4 Ridelimitazione della superficie territoriale dell'area RN15a

La trasformazione della funzione residenziale in terziaria definita al precedente punto B3 per l'area RU5 consente di recuperare un modesto contingente di capacità insediativa residenziale previsto dalla Variante 4 nella misura di 10 abitanti. E' così possibile riconsiderare un'osservazione della Variante 4 sulla pertinenza dell'attribuzione del sedime della viabilità in progetto, tra c.so Kant e via Genova, al PEC RN15a invece che a quello poi definito dalla Variante medesima ed attinente al recupero residenziale dei rustici di Villa Rodrigo.

Provvedimento:

- *Nella Tav. 4.2dx si ridelimita il perimetro del PEC dell'area RN15a incorporando ad esso l'area di sedime della viabilità attribuito dalla Variante 4 all'intervento di Villa Rodrigo.*
- *Nelle tabelle sinottiche, alla riga RN15a si apportano le modificazioni connesse alla ridelimitazione suddetta, sotto la condizione che la capacità insediativa non possa aumentare oltre il numero di abitanti dedotti dall'intervento RU5 (10 abitanti).*

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7.[150]

***1**. Ridelimitazione dell'area RN 25a soggetta a PEC (v. Tav. 4.2 sx Posizione B7)*

La ridelimitazione dell'area RN 25a definita dalla Variante n° 7 non comporta addizione della edificabilità di zona rispetto a quanto già stabilito dal PRG.

Si ammette invece che lo spazio S32, individuato in fregio alla via San Grato, e l'aiola spartitraffico della rotatoria possano essere conteggiati, al pari dello spartitraffico denominato S5, ai fini dell'adempimento degli standard urbanistici.

Si richiamano infine le normative d'ambito definite dal PRG nei suoi elaborati per la formazione delle aree a standard nella misura definita dall'art. 21 punto 1 della l.r.56/77.

B8 – Area RN30

In accoglimento della osservazione n° 13 al progetto preliminare si provvede a dedurre dalla competente Tabella riepilogativa l'obbligo alla formazione degli spazi pubblici (parcheggi) nella misura di 250 mq nell'ambito della attuazione dell'area RN30.

Il riscontro delle clausole attuative del PEC I-15 del PRG/88 previgente ha messo in evidenza l'avvenuta monetizzazione prevista dalla relativa Convenzione della quota di urbanizzazioni spettanti all'attuale area RN30 (che costituisce di I 15 la porzione inattuata).

Si provvede pertanto a correggere la Tab. (5.1) deducendo il numero "250" dalla colonna degli standard. Si introduce per altro in nota (5) la seguente subordinazione:

(5) L'attuazione di RN-30 è subordinata all'impegno del concessionario di eseguire l'asfaltatura di via Smetana competente.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 8.[151]

8/B4 – Scheda 8/14 Ampliamento della superficie fondiaria dell'Area RN2 (Tav. 4.2dx – posizione 8/B7)

E' stato richiesto, in sede di predisposizione del PEC attuativo, di ampliare e regolarizzare la superficie fondiaria dell'area R2 per dare un migliore assetto alle costruzioni, previa demolizione della cascina esistente e senza incrementare la capacità insediativa.

Si provvede a riportare in cartografia la ridelimitazione dell'area RN2 e a specificare nelle norme di attuazione (art. 26 punto 1) che la capacità edificatoria viene calcolata rispetto alla superficie effettiva dell'area medesima risultante prima della modifica e conserva i parametri edificatori (i.f. –R.C. –f.t.) già stabiliti dal PRG vigente

La capacità edificatoria dell'area RN2, modificata dalla Variante n° 8 rispetto alla superficie territoriale complessiva, viene calcolata in rapporto alla superficie effettiva dell'area medesima prima di detta modifica e conserva i parametri edificatori (i.f. –R.C. –f.t.) già stabiliti dal PRG vigente.

8/B7 – Ridelimitazione RN 5 (Tav. 4.2dx – posizione 8/B7)

In accoglimento dell'osservazione n° 19 (v. Fascicolo delle Controdeduzioni) per facilitare la trasformazione delle aree RN 5a e RN 5b di PRGC si provvede a individuare le zone normative RN5a, RN5b, RN5c in modo da ricomporre il tessuto delle proprietà.

In particolare si provvede a traslare all'interno delle aree in proprietà (RN5c) il tratto in curva della via Braia con marginale ridelimitazione delle aree vincolate a spazi pubblici e ad incorporare in esso parte della viabilità secondaria in progetto e lo spazio pubblicoV4.

---

[150] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)***

[151] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25)***

La ridelimitazione delle aree RN5 come sopra indicato comporta una riduzione della superficie territoriale complessiva di circa 1240 mq e il corrispondente contenimento della capacità insediativa residenziale in misura di n° 10 abitanti.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10[152]

Posizione 10/D1 – Ampliamento funzionale dell' area RN2

La Variante n° 10 individua in cartografia un appezzamento di terreno destinato a verde privato vincolato inedificandi finalizzato ad assicurare l'accesso, i parcheggi e una congrua cornice di verde all'area RN-2.Per denotare il margine di separazione tra l'abitato e la campagna è richiesta la formazione di una recinzione verde priva di strutture cementizie o murarie emergenti dal suolo; è ammessa recinzione metallica a mero sostegno della siepe; dovrà inoltre essere effettuata la piantagione in piena terra di almeno 1 albero ogni 50 mq di 1° o 2° grandezza di specie domestiche con esclusione delle conifere. La sistemazione a verde e parcheggio è sottoposta a progettazione di dettaglio con indicazione dei materiali e delle specie vegetali proposte.

Posizione 10/F4. – Riorganizzazione aree insediative e a servizi di Corso Platone

A seguito della riduzione della fascia di protezione del rio San Giovanni corrente lungo via Brandizzo è stata proposta all'Amministrazione, da operatori, la sistemazione lungo c.so Platone di diverse aree che comportano, anche in considerazione di quanto definito in sede di controdeduzione alla osservazione n° 15:

1) Lo svincolo della trasformazione dell'area RN 11 dall'obbligo di contestuale cessione e attuazione dello spazio V2 adiacente al ponte sul San Giovanni;

2) La trasformazione insediativa dello spazio V2;

3) La trasformazione della destinazione d'uso del lotto angolare di c.so Platone - via Molino, di proprietà del Comune di Volpiano, da residenziale consolidata a spazio pubblico per parcheggi a servizio degli insediamenti di c.so Platone, con specifica attinenza all'area terziaria proposta in sostituzione della IE18 illustrata al precedente punto E1.

Atteso che il comune ha il primario interesse di potenziare i fulcri di servizio che fungono da attrattori sociali per i vari settori pianificati dal PRG, piuttosto che polverizzare le risorse in una moltitudine di spazi diffusi e di piccole dimensioni, l'amministrazione ritiene possibile aderire alle proposte soprascritte con i seguenti limiti e indirizzi:

- *le fasce di protezione del Rio San Giovanni, riportate in cartografia, vengono ridotte, in ambito urbano, da 50 a 20 mt. come previsto dalla variante strutturale n° 6 approvata dalla Regione;*
- *al posto dello spazio V2 si individua la nuova zona RN-11b (I.T=0,8 mc/mq) formata dalla SF d'insediamento (790 mq), da una fascia a verde privato vincolato compreso nella zona di protezione del rio San Giovanni (175 mq); da un'area di viabilità e parcheggio a servizio dell'area di corso Platone (119 mq). La nuova zona comporta un incremento di capacità insediativa residenziale di 6 abitanti.*
- *viene conseguentemente abrogata la subordinazione che in Tab. 5 condiziona la trasformazione dell'area RN-11 alla cessione dello spazio pubblico V2;*
- *al lotto angolare via Molino - c.so Platone, di proprietà del comune (part. 729), viene assegnato il vincolo di spazio pubblico per parcheggi e verde.*

Elaborati modificati: Tav. 4.2sx; Art. 26 N.d.A.; Tabella 5 (abolizione nota 1); Tab. 8 standard

Posizione F9. – Modifiche apportate all'area RN-12 e all'area per servizi SA23

In relazione al programma di trasferimento dell'area del mercato ambulante dall'attuale sito di piazza Madonna all'area deputata dal PRG tra via Meana e corso Platone, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno modificare l'assetto delle aree fondiarie e degli spazi pubblici, anche in vista di caratterizzare, sul punto; il documento di programmazione commerciale di prossima approvazione. A tal fine vengono apportate agli elaborati di piano le seguenti modifiche:

a) suddivisione dell'area RN-12 in due subaree da attuare con strumenti e finalità distinte:
   - *subarea RN-12a*[153] *compresa tra profili edificati finalizzata a dare completezza al tessuto edilizio circostante e all'allargamento pro quota della via Socrate. Per uniformità con detto tessuto la capacità edificatoria della subarea viene ridotta da IF=1,00 mc/mq a 0,8 mc/mq.*
   - *Subarea RN-12b riguardante la restante porzione dell'area RN-12. Essa viene finalizzata alla creazione di un complesso edilizio misto, residenziale e commerciale, disposto al "L" a delimitazione della piazza del nuovo mercato attraverso la creazione di portici e la specializzazione del piano terra per funzioni terziario commerciali. L'indice di fabbricabilità viene adattato in ragione delle funzioni commerciali previste e ammesse.*

b) riassetto dello spazio SA23 con incremento della superficie da 12.618 mq a 13.991 mq

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11

---

152 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25)***

153 Costituita dai mappali 299,576,214, 942,943.

1. Il comune ha la facoltà di applicare l'equipollenza della monetizzazione per il soddisfacimento degli standard urbanistici in rapporto al contingente di spazi pubblici discendenti dalla volumetria conferita dal comune stesso all'area RN-8 nel contesto della sua riperimetrazione finalizzata alla creazione di rotatoria stradale in via Meana.

~~[DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 14~~
~~14/D3 - La trasformazione della zona normativa RN7 deve avere carattere unitario ed è quindi sottoposta a piano esecutivo unico esteso all'intera area perimetrata in Tv. 4.2 dx, fatte salve eventuali diverse disposizioni stabilite da varianti di PRG di tipo strutturale.~~][154]

Art. 27 – NORME GENERALI PER GLI SPAZI APERTI RESIDEZIALI E LE AREE A VERDE PRIVATO

A – SPAZI APERTI RESIDENZIALI

~~In generale~~ Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate ***a verde privato (giardino o orto)*** o pavimentate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto; la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 50% della superficie scoperta.
In applicazione del precedente comma dovranno essere riservate a verde privato non meno delle seguenti dotazioni:
1) abitazioni uni o bifamiliari e palazzine isolate: 1/2 dell'area scoperta di pertinenza con almeno un albero di alto fusto ogni 300 mq. di S.F.
2) abitazioni pluripiano a carattere condominiale: 1/2 dell'area scoperta di pertinenza con almeno un albero di alto fusto ogni 250 mq. di S.F.
Nelle aree residenziali è ammessa ad integrazione della/e abitazioni la formazione di attrezzature accessorie opzionali di carattere privato quali: a) locali per il gioco e la ginnastica, ***b) piscine, come definite e normate dall'Art. 131 del Regolamento Edilizio Comunale***, [155] c) ricovero cavalli, d) attrezzature di superficie quali campi da tennis ecc.
Le attrezzature in b) ed in d) sono ammesse nei seguenti limiti di superficie:
- superficie fondiaria del lotto non inferiore a 2000 mq.
- superficie copribile chiusa o aperta non superiore al 5 %. di S.F.
- R.C. in complesso, (comprendente ogni costruzione e manufatto esistente e/o realizzato nel lotto) non superiore all' 1/3
- sistemazione a giardino non inferiore al 50 % delle superfici scoperte con almeno 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di superficie scoperta.

Le attrezzature in c) sono ammesse solo nel caso di edifici ascritti o che vengono ascritti alla classe I gruppo A categorie 7, 8 e 9 nei seguenti limiti:
- superficie fondiaria del lotto non inferiore a 3000 mq. per edifici in A7 e A8 e mq. 15.000 per A9
- superficie copribile chiusa o aperta per lo stallaggio mq. 20 e max. 2 cavalli per A7 e A8, mq. 200 e max. 10 cavalli per A9
- R.C. in complesso come sopra definita non superiore a 1/8
- sistemazione a giardino non inferiore al 60 % delle superfici scoperte con almeno un albero di alto fusto ogni 300 mq. di S.F.

Le attrezzature in a) e b) di ridotte dimensioni superficiali possono essere realizzate nell'ambito di manufatti accessori esistenti (tettoie) nel rispetto delle disposizioni concernenti le demolizioni di manufatti occlusivi di fronti finestrati stabiliti in norma o con vincolo topograficamente definito. In tal caso rientrano – ove prescritto – nel conteggio di R.C. ma non in quello di volume.
Possono altresì essere realizzati ex novo anche in forma di pertinenze degli edifici di abitazione: in tal caso rientrano nel conteggio di R.C. e volume.
Le attrezzature di cui al comma precedente non sono vincolate al precedente classamento catastale ma a quello proprio degli edifici residenziali esistenti in cui vengono realizzate; quelle della lett. b) di tipo totalmente scoperto non sono vincolate a lotto minimo ed al rispetto dei rapporti edilizi, fermo restando l'obbligo della sistemazione a verde di una porzione di terreno non inferiore a 1/4 di S.F.

B – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (V.pr)

Fatte salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme in rapporto a specifiche zone normative le aree a verde privato delimitate in cartografia con apposita simbologia sono a tutti gli effetti inedificabili.

---

[154] *(abrogato con Variante Parziale n. 16 DCC n. 110 del 20/12/2010)*
[155] ***(comma modificato con Variante Parziale n. 27 scheda E6)***

Esse costituiscono pertinenza delle costruzioni e/o del sistema ambientale a cui sono collegate.
In dette aree da sistemare prevalentemente a verde (parco, giardino, orto, coltura agraria legnosa o seminativa) è consentita la realizzazione delle attrezzature di superficie di cui alle lett. b) e d) del precedente 2 comma fatte salve le disposizioni relative alla tutela attiva (casse di espansione) e passiva (limitazioni costruttive) del territorio dal rischio di esondazione dei corsi d'acqua; le attrezzature di superficie di cui al presente comma non potranno essere servite da alcun manufatto chiuso o coperto.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4

Nelle unità minime di intervento comprese nelle aree di contorno del Centro storico (RS) è consentita la formazione, all'interno delle porzioni vincolate a verde privato, di autorimesse pertinenziali dimensionate in rapporto a quanto previsto al successivo art. 61 limitatamente agli immobili che ne sono sprovvisti e non sono dotati di manufatti secondari, accessori o sussidiari, che li possano accogliere.

MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE 5

Posizione B8 - Villa Bernuzzi
Sull'immobile interessato dalle modifiche introdotte dalla Variante 5 è consentita la realizzazione nel sottosuolo dei seguenti impianti:

- *Garage per n° 9 posti auto*
- *Attrezzature di diletto costituite da impianto piscina, spazio discoteca, zona bar e fitness (bagno turco e sauna).*
- *superficie utile autorimessa: mq 2.620*
- *superficie utile piscina, palestra, servizi ecc: mq 2.645*
- *superficie impianti tecnologici (da ubicare sotto le attrezzature suddette): m2 280*

Posizione B9 - Integrazione di verde privato definito dalla Variante 4 (intervento B7.1)
E' stato segnalato all'Ufficio tecnico che l'intervento B.7.1 della Variante 4 concernente la delimitazione di uno spazio a verde privato attiguo al collegamento tra via Bolzano e il sistema di spazi pubblici contenenti il sottopasso ferroviario, è stato riportato in modo non del tutto esatto nella cartografia di PRG, in quanto risulterebbe esclusa una piccola particella apicale (mappale 1283) facente parte del giardino esistente.
Data la dimensione esigua, tanto del giardino in oggetto come del lotto apicale, l'ampliamento del verde privato in oggetto si intende definito mediante l'addizione in normativa del mappale 1283 al mappale 1282, già disciplinato dalla Variante 4.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7.

B7. Ridelimitazione dell'area RN 25a soggetta a PEC (v. Tav. 4.2sx Posizione B7)
La ridelimitazione dell'area RN 25a definita dalla Variante n° 7 non comporta addizione della edificabilità di zona rispetto a quanto già stabilito dal PRG.
Si ammette invece che lo spazio S32, individuato in fregio alla via San Grato, e l'aiola spartitraffico della rotatoria possano essere conteggiati, al pari dello spartitraffico denominato S5, ai fini dell'adempimento degli standard urbanistici.
Si richiamano infine le normative d'ambito definite dal PRG nei suoi elaborati per la formazione delle aree a standard nella misura definita dall'art. 21 punto 1 della l.r.56/77.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 10.[156]

C1 – Area residenziale consolidata in via Van Dyck
A seguito di richiesta della proprietà presentata all'ufficio tecnico si modifica la destinazione d'uso del mappale 838 da residenziale consolidato a verde privato vincolato.
Elaborati modificati: Tav. 4.2 sx,

MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE PARZIALE 14 [157]

14/C1. Individuazione di area a verde privato Vpr

[156] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25)***
[157] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25)***

Scheda C1 – Il terreno in oggetto riguarda l'area di pertinenza di un fabbricato esistente lungo via Monviso, compreso in area consolidata ambientale della Vauda. Per tale terreno si applica con segno grafico in Tav. 4.2 sx il vincolo di verde privato inedificandi.

<u>14/C3. Vincolo a verde privato in immobile di via Rovigo</u>
Scheda C3 – A seguito della richiesta della proprietà si modifica la cartografia di piano (Tav. 4.2 lato sx) introducendo in essa la simbologia di verde privato su parte di immobile ricadente in zona di tipo "R".

<u>14/C4. Creazione di box auto in area Vpr di via Giorgione</u>
Scheda C4 – Si individua in Tavola 3.2 di PRG, all'interno dell'area destinata a verde privato, la sagoma definita di un manufatto per ricovero auto da ubicare in prossimità del cancello di ingresso della proprietà (villa con parco). Dimensione del manufatto e ubicazione sono tali da non compromettere la sistemazione ambientale dell'area verde.

<u>14/C6 Modifica di destinazione da SA 17 a Vpr</u>
Scheda C6 – l'area a verde privato inserita in tav. 4.2 sx (via Dante) dalla Variante parziale 14 in quota parte dello spazio SA17 è riservata a sole funzioni ornamentali e di coltura con divieto di realizzazione di qualunque tipo di manufatto in elevazione e in sotterraneo.

CAPO III – HABITAT UMANO – AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE , DI INTERESSE PUBBLICO E PRIVATE.

Art. 28 – Zona Normativa – AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI, ATTREZZATURE, SPAZI COMUNI E DI ARREDO URBANO DI LIVELLO LOCALE (SA, SV)

A) Definizioni generali.

Al fine di consentire un soddisfacente livello di qualità dell'ambiente urbano il N.P.R.G. riserva a funzioni ed usi collettivi i seguenti spazi:
a) aree destinate alle attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per la erogazione di servizi alla residenza ed alle attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi a livello zonale e comunale.
Dette aree sono individuate in cartografia con sigla SA ed SIa rispettivamente normate con il presente art. ed il successivo art. 35 e catalogate nelle Tabella di sintesi allegate alle presenti norme anche al fine della verifica della loro adeguatezza dimensionale alle dotazioni minime previste all'art. 21 della L.R. n. 56/77.
b) Spazi prevalentemente permeabili (naturali) costituenti il telaio connettivo funzionale ed ecologico degli insediamenti esistenti e previsti e dei relativi spazi per servizi a livello locale e di relazione fra ambito urbano e cornice vegetata (agricolo produttiva, protettiva, seminaturale, naturale), classificati come SV ed SIv (normato al successivo art. 35) o compresi con apposita simbologia ma senza classificazione prestabilita all'interno delle aree di nuovo impianto assoggettate a SUE.

In base a dette definizioni e finalità gli spazi individuati nella cartografia di P.R.G. verranno organizzate in sede di SUE secondo la dotazione per abitante definita dall'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. (25 mq/ab) ovvero secondo gli altri parametri previsti dallo stesso articolo per le destinazioni diverse da quella residenziale.

["Si intendono "fuochi di servizi in progetto" i seguenti spazi:

- *per il Settore B, l'area SA23*
- *per il Settore C, lo spazio SV18*
- *per il Settore D, gli spazi SA 48, SV 25 e SV31*
- *per la Vauda, lo spazio SV6"]*[158]

B) Attuazione delle aree per servizi pubblici.

La destinazione delle aree di tipo SA, SV dotati di specifiche attrezzature ed SI e degli edifici e/o manufatti in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di servizi pubblici o di pubblico interesse a livello di Ambito di intervento urbanistico e/o dell'intero comune.

Per gli immobili costituenti servizio pubblico la proprietà di aree ed edifici dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici 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.

Sono servizi di pubblico interesse le attrezzature private (esistenti o realizzate in aree di tipo SA, SV ed SI) assimilabili, sotto il profilo della finalità della destinazione e dell'uso, a quelle pubbliche classificate all'art. 21 punto 1 della l.r. 56/77 e per le quali il pubblico interesse è comunque garantito da convenzioni atte a legittimarne la finalità sociale. ***In esse sono ammissibili anche attività complementari all' attività o comunque alla zona in cui sono localizzate (somministrazione, chioschi di vendita al dettaglio) comunque utili e funzionali all' attività principale e non superiori a mq. 50 di SUL, con altezza massima non superiore a mt. 3,50, comunque previo accordo fra proprietario dell'area ed utilizzatore.***[159]

Per detti immobili ed attrezzature il P.R.G. ammette la conservazione degli impianti esistenti e la formazione di centri di servizio coerenti con le specifiche destinazioni di P.R.G.
In particolare le aree sono edificabili in base alle norme previste da leggi di settore o, in assenza, dai requisiti funzionali dei servizi da erogare salvo il rapporto di copertura non superiore al 30% della S.F. direttamente asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) non superiore a 1 mq/mq.

---

[158] *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*

[159] ***(introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E7)***

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero come definiti all'art. 13 lett. a,b,c e d della l.r. 56/77, fatte salve specifiche prescrizioni definite in cartografia. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della superficie utile esistente nel limite di superficie copribile stabilito nel 40 % nell'ambito della superficie coperta esistente se eccedente a detto limite. Sono altresi' ammessi senza limitazioni, interventi nel sottosuolo sempreché la superficie fondiaria libera da costruzioni fuori terra consenta il rispetto del rapporto di copertura soprastabilito e sia per almeno l'80% convenientemente sistemato a verde di arredo, a area pedonale o parcheggio.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia eseguiti da privati, se eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento igienico e tecnologico, sono disciplinati da convenzione che prevede essenzialmente:
- le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili, ***oltre che alla tipologia e la superficie delle attività complementari di cui al precedente comma;*** [160]
- i requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
- il corrispettivo per la concessione e/o l'autorizzazione
- le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione al patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.

Gli interventi eseguiti da privati su aree libere, o comunque gli interventi assimilabili alla nuova costruzione per la formazione di servizi di pubblico interesse come sopra definiti sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione deve prevedere, oltre a quanto prima stabilito:
- la cessione immediata dell'area al Comune
- il tempo di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971
- le modalità di trasferimento degli immobili, attrezzature, opere ed impianti al Comune al termine della concessione.

La realizzazione delle destinazioni previste dal N.P.R.G. per i servizi pubblici e di pubblico interesse avviene per quanto consentito dalla legge, nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione. Compete comunque alla Civica Amministrazione la verifica della entità delle attrezzature private rispetto alla dotazione e dimensionamento degli standard di cui all'art. 21 LUR, non dovendosi superare i limiti (7 mq/ab.) stabiliti dall'art. 21, o anche al di fuori di essi limitatamente agli interventi di completamento di servizi esistenti.

La dotazione complessiva per abitante di aree destinate a servizi pubblici residenziali, di cui alle lett. a) e b) del 1 comma, prevista dal P.R.G.C. è riferita alla capacità insediativa teorica e risulta generalmente organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77 tenuto conto delle valutazioni dei fabbisogni di servizi ed attrezzature operate dal P.R.G. o dagli eventuali P.P.A

Le aree per servizi comuni e di arredo urbano funzionali agli insediamenti residenziali formati in attuazione di S.U.E. all'interno del perimetro delle aree stesse potranno rimanere in proprietà privata, se richiesto dal soggetto attuatore, purché asserviti ad uso pubblico mediante convenzione nei limiti consentiti dall'art. 21 della LUR. Detta convenzione stabilirà oltre al vincolo d'uso anche i requisiti tecnici della manutenzione di aree, opere, attrezzature ed impianti posti a carico dei privati, nonché le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza o inerzia, ivi compreso l'intervento sostitutivo del Comune con onere accollato ai privati inadempienti.

Si precisa inoltre che la monetizzazione in luogo della dismissione di aree per servizi è esclusa in tutte le zone normative di nuovo impianto a qualunque uso destinate dal P.R.G.; è invece ammessa in taluni casi nelle altre zone normative, nella misura definita nei rispettivi articoli.

[Fatte salve le norme specifiche di ogni zona normativa, al fine di un corretto utilizzo degli standard a parcheggio pubblico, non sono comunque computabili come dismissione quelle aree o reliquati che abbiano profondità inferiore a ml. 5,00, se non parte di aree più vaste, e/o superficie inferiore a mq. 25, inferiori alla dimensione di un posto auto in superficie, come definito all'Art. 25 della DCR 191 – 43016 del 6 dicembre 2012 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio). Nel caso quindi che l'area in dismissione obbligatoria prevista nei rispettivi articoli, a seconda della capacità insediativa consentita dall' area, sia inferiore a tali superfici o non funzionale al servizio da erogare, è facoltà dei Servizi Tecnici richiederne la totale monetizzazione.

Consentendo la monetizzazione della differenza tra la quantità di aree da dismettersi direttamente e quelle previste in dismissione dall'Art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, Il PRGC individua in cartografia e sulle Tabelle di Sintesi le aree da espropriarsi da parte della Pubblica Amministrazione, ove le quantità monetizzate dovranno essere utilizzate.

[160] ***introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del) scheda E7***

A tal fine si dà atto che l'Amministrazione Comunale intende procedere con la reiterazione dei vincoli su tutte le aree a servizi non ancora acquisite e realizzate, ed a tale scopo, negli atti di programmazione dell'Ente, è stato previsto apposito capitolo di bilancio (titolo II—capitolo 3140.99—acquisto aree patrimoniali con proventi monetizzazione - aree DPR 327/01) finalizzato all'acquisizione delle aree previste in esproprio dal PRGC ed alle richieste di cui all' art. 39 c.2 del D.P.R. 327 del 08.06.2001, nel quale sono inseriti i proventi delle monetizzazioni.] [161]

C) Attuazione delle aree per spazi comuni e di arredo urbano.

Il N.P.R.G. individua nelle tav. 2.1. e 2.2. in forma di schema il telaio della viabilità urbana con particolare riguardo alle aree di nuovo impianto o di riordino, residenziali e produttive. Esso costituisce altresì l'ossatura dei corridoi ecologici arborati. La definizione cartografica delle relative aree di sedime è stabilita nella tav. 4.2. e tav. 3.1. e 3.2 ovvero è demandata alla redazione di SUE. In tal caso il Comune definisce le specifiche progettuali e tecniche della viabilità (con sezione non inferiore a mt. 8 o a mt. 10 a seconda della gerarchia competente) e delle aree verdi in ordine ad andamento, composizione planimetrica, trattamento del suolo, opere di arredo urbano, composizione botanica degli orizzonti vegetati (prati e tappezzanti, siepi e cespugli, alberature).

D. Aree di compensazione ambientale

1. L'attuazione di ogni intervento previsto dal PRGC è subordinato all'ottemperanza delle raccomandazioni ed all'esecuzione delle opere mitgative e compensative previste all'interno Documento di Verifica di Assoggettabilità, formato ai sensi del D. Lgs 152/07 come modificato dal D. lgs.4/08, che è da considerarsi come parte integrante delle presenti Norme. In particolare, tali raccomandazioni ove richieste, sono riportate in forma prescrittiva nelle norme specifiche delle aree stesse.

2. Al fine delle compensazioni ambientali, proporzionate alla quantità di suolo agricolo impermeabilizzato da ciascun intervento, sarà dovuto un contributo per il recupero e la sistemazione da attuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area SV 26a o in alternativa di aree che a tale scopo dovranno essere indicate dal PRGC

3. Realizzazione dell'area di compensazione ambientale quale del Parco urbano con contenuti naturalistici

Riguarda la formazione del corridoio areale che si verrà a costituire intorno derivante dalle compensazioni di aree a servizi non direttamente realizzabili all'interno delle aree la cui attuazione genera consumo di suolo. Sotto il profilo della composizione botanica delle specie, arboree e arbustive, si dovrebbero utilizzare caratteristiche simili a quelle per le aree filtro e di rinaturazione, con particolare riguardo alle associazioni tipiche del sistema planiziale padano, salvo una minore densità arborea in modo da agevolare la realizzazione di spazi aperti funzionali alla fruizione dell'area parco.

Le forme del tessuto vegetale dovranno di norma seguire i confini e le conformazioni morfologiche esistenti anche rispetto all'andamento dello specchio d'acqua (lanche, anse ed eventuali casse di espansione), distribuendo le masse vegetali in modo da creare radure da dotare degli opportuni arredi di sosta (panchine e tavoli, cestini, fontanelle, reggibici, tabelloni informativi ecc.). ….

L'area svolgerà anche funzioni di mitigazione percettiva e di filtro naturale (rumore, polveri ed inquinamento). Tale funzione richiede una densità arborea superiore rispetto a quelle tradizionalmente utilizzate per le aree a parco (circa 120/160 alberi/ha), …. con alberature di 1° e 2° grandezza e consistenza presenza di esemplari di essenze botaniche autocnone a pronto effetto con non meno del 33% di piante con circ. 20-25 cm ed il restante 66% di piante con circ. 10-12 cm, ed un rapporto indicativo n° alberi/n° arbusti: 1/3; radure e sottobosco trattati a prato, prevedendo lungo le sponde del corpo idrico presente nell'area vegetazione costituita da essenze botaniche tipicamente lacuale.

Il progetto di trasformazione dell'area dovrà attivare in via preliminare procedure di bonifica ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai fini di verificare l'assenza di superamenti delle CSC nelle matrici ambientali. A tale fine deve fare parte integrante della documentazione una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le eventuali azioni e le opere di boni-fica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. [162]

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3 [163]

[161] *(integrato con Variante Parziale n. 25 DCC n. del scheda f7)*
[162] *(Introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda D4)*
[163] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25)*

2.22 – Spazio pubblico SA57
Si deduce il vincolo in oggetto in quanto privo di interesse pubblico sia perché accessibile da viabilità privata avente funzione strettamente locale, sia per le modestissime dimensioni che lo rendono poco fungibile all' uso.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4

B3.. Consorzio agrario.
Il Piano di qualificazione urbana 2002 approvato dal Comune segnala l'opportunità della trasformazione degli immobili del Consorzio agrario per il potenziamento del servizio della Stazione ferroviaria, ivi compreso l'attraversamento in sicurezza dell'area dei binari. A tal fine si applica il vincolo per attrezzature pubbliche (SA 43 riportata in Tabella 8, Settore C) con ammesse funzioni di accoglienza e sosta dei viaggiatori (ad es. bar, self-service, giornalaio, pubblici esercizi, tabacchi, agenzia viaggi ecc.) oltre ai servizi ferroviari, al sottopasso di accesso ai binari da via Brandizzo e ad eventuale parcheggio interrato: v. Tav. 4.2 dx.

B7.1 Spazio pubblico SV 24.
Si ammette la destinazione a verde privato dal mappale 1282 F.n° 11 in considerazione del carattere residuale e della scarsa fungibilità quale componente dello spazio pubblico SV 24. cfr. estratto cartografico allegato e modifica alla dimensione di SV 24 nelle Tabelle riepilogative.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[164]

A15 Municipio
E' venuta in evidenza, in sede di realizzazione e di parziale pedonalizzazione della piazza Vittorio Emanuele II e di progettazione dell'ampliamento del Municipio, la duplice necessità di indicare nella cartografia della Tav. 4.1:
- *l'allargamento della sede viaria di via Provana – incrocio con via San Guglielmo resa possibile dal trasferimento, in nuova sede, della caserma dei Carabinieri e dalla conseguente possibilità di arretrare il filo di fabbricazione dell'edificio esistente;*
- *la definizione della sagoma e n° piani dell'edificio in ampliamento previa rimozione del fabbricato caserma e della tettoia e basso fabbricato insistenti nella proprietà municipale.*

Si inserisce in cartografia la simbologia competente all'allargamento della via Provana e alla sagoma del fabbricato municipale in ampliamento con la precisazione, di contenuto normativo, che dimensione superficiale e caratteri volumetrici della sala consigliare, da contenere entro la sagoma planimetrica indicata in cartografia (Tav. 4.1) vengono stabiliti dal Comune - in sede di progettazione architettonica - in rapporto alle esigenze funzionali, di spazio e di dotazione di parcheggi del servizio da erogare.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7

B7. Ridelimitazione dell'area RN 25a soggetta a PEC (v. Tav. 4.2sx Posizione B7)
La ridelimitazione dell'area RN 25a definita dalla Variante n° 7 non comporta addizione della edificabilità di zona rispetto a quanto già stabilito dal PRG.
Si ammette invece che lo spazio S32, individuato in fregio alla via San Grato, e l'aiola spartitraffico della rotatoria possano essere conteggiati, al pari dello spartitraffico denominato S5, ai fini dell'adempimento degli standard urbanistici.
Si richiamano infine le normative d'ambito definite dal PRG nei suoi elaborati per la formazione delle aree a standard nella misura definita dall'art. 21 punto 1 della l.r.56/77.

C1 – Spazio SV 28 in via Udine (v.Tav. 4.2sx Posizione C1)
Il PRG come modificato dalla Variante parziale n° 7 prevede la ridestinazione dello spazio SV 28 in parte per la formazione del viale di via Udine e in parte a verde privato inedificandi. In particolare la destinazione a verde privato si intende incompatibile con qualunque intervento di impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per la recinzione. E' ammessa la sola piantagione di specie arboree e arbustive per il miglioramento delle caratteristiche ambientali dell'insediamento residenziale.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 8[165]

[164] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)***
[165] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25)*

8C3 – Scheda 8/12 Via Virgilio
In fondo a via Virgilio vengono definiti i vincoli relativi allo spazio pubblico Sa 57 e al suo ingresso dalla via medesima.]

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 17

17/C3 Nuova area a parcheggio pubblico in corso Kant
Per mitigare l'impatto della impermeabilizzazione sul suolo si prescrive l'adozione, almeno per gli spazi di sosta, di pavimentazioni drenanti in cls forato. Inoltre per mitigare l'effetto inquinante della concentrazione di vetture rispetto al tessuto abitativo circostante si stabilisce che gli spazi di distribuzione, ove impermeabilizzati, vengano pavimentati con elementi cementizi (autobloccanti) con trattamento certificato al biossido di titanio.
Il parcheggio, se recintato, dovrà avere il/gli ingresso/i opportunamente arretrato/i rispetto al ciglio/i stradali e non in prossimità della rotonda esistente.

17/C5 Modifica da area a servizi pubblici in verde privato, in interno di via Torino
Il PRG come modificato dalla Variante parziale n° 17 prevede la destinazione dello spazio da uso pubblico in verde privato inedificandi, nell'area IR22. In particolare la destinazione a verde privato si intende incompatibile con qualunque intervento di impermeabilizzazione del suolo, fatta eccezione per la recinzione. E' ammessa la sola piantagione di specie arboree e arbustive per il miglioramento delle caratteristiche ambientali dell'insediamento industriale.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 25

1. *Posizione 25/D1: Area SA 61. In riferimento alla lettera B quarto comma del presente articolo, al fine di ottemperare ai requisiti funzionali dei servizi da erogare, è possibile derogare fino al 50% dei parametri ivi indicati.*
   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda D1 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: IIIb2 "porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti." A queste aree, inondate dalle acque del T. Bendola durante l'evento di piena del 1994, è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EbA. Prescrizioni normative: Gli interventi di ristrutturazione che comportano un aumento del carico antropico dovranno essere supportati da una relazione geologico-tecnica che accerti la realizzazione e lo stato manutentivo degli ***interventi di*** *riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità; per le nuove costruzioni o ricostruzioni la relazione geologico-tecnica dovrà contenere quanto previsto per le ristrutturazioni integrato con le prescrizioni relative alla classe II. Andrà mantenuta una fascia di rispetto di m 10 dal Bendolino ai sensi Regio Decreto 523 del 1904, che risulta inedificabile ed inserita in classe IIIA.. Poiché tale area è interessata dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC.*

   PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25): Dovrà essere adeguatamente tutelata la risorsa suolo con la prescrizione che la superficie coperta non debba essere comunque superiore al 40% della superficie del lotto, ed il parcheggio di servizio debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento. Per l'impianto di nuove specie arboree, si dovrà utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il DGR 27/05/2019 n.24-9076. Infine, qualora i progetti comportino un incremento delle superficie esistenti permeabili si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo

Art. 29 – Zona Normativa – SERVIZI PRIVATI COLLETTIVI E PER PUBBLICI ESERCIZI (SPR)

Riguardano gli immobili (aree, edifici ed attrezzature) contenenti servizi di carattere collettivo, interesse pubblico e per pubblici esercizi. Essi sono di proprietà e conduzione privata e riguardano distintamente le attrezzature disciplinate in appresso.
Le zone Spr sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni di seguito previste, in base ai parametri edilizi ed urbanistici definiti nelle Tabelle riepilogative allegate o secondo le norme stabilite da leggi di settore per i servizi assimilabili alle attrezzature pubbliche definite all'art. 21 punto 1 della l.r. 56/77. In caso di nuovo impianto, di intervento di completamento, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione

edilizia con cambio di destinazione d'uso superiore ai 700 mc., devono essere reperiti, nell'ambito dell'area in proprietà, gli standard di cui all'art. 21 punto 3 della l.r. 56/1977, nella misura del 100 % della Superficie lorda di pavimento (nel caso di nuovo impianto) e dell'80 % della SLP in tutti gli altri casi sopra richiamati. L'indice di densità fondiaria è funzione delle aree a standard da reperire ma non dovrà comunque superare i limiti parametrici fissati nelle Tabelle di sintesi; il rapporto di copertura fondiario non potrà essere superiore al 50%.
Gli interventi di trasformazione nelle zone Spr potranno avvenire per iniziativa privata a mezzo di piano di recupero o altro SUE o concessione edilizia convenzionata. Sono consentiti gli interventi di recupero sugli immobili esistenti mediante concessione edilizia, autorizzazione od altro titolo, così come previsto nella normativa regionale e nazionale vigente. Sono comunque ammessi modesti ampliamenti per il miglioramento dei requisiti tecnologici, igienici e funzionali degli edifici, non superiori al 20% della SLP esistente, nei limiti di superficie coperta definita al precedente comma.

Spr-1 – Impianto in attività destinato alla ricettività ed assistenza delle persone anziane. Il P.R.G. prevede la conservazione degli immobili esistenti, fabbricati ed aree di pertinenza, mediante gli interventi conservativi definiti alle lett. a), b), c) e d) della l.r. 56/77. Dato il carattere ambientale del sito si richiama quanto stabilito in Sprl per la progettazione degli interventi di recupero.

Spr-2 – Impianto contenente attività assistenziali assimilabili a centro socioterapico. Il P.R.G. prevede la conservazione dell'immobile, edificio ed aree di pertinenza per le funzioni di carattere socio assistenziale private assimilabili alla classificazione contenuta all'art. 21 lett. a) e b) della 1.r. 56/77 punto 1. Ai fini suesposti sono ammessi i tipi di intervento previsti al precedente art. 28. Dato il carattere ambientale e paesistico dell'area la progettazione degli interventi di recupero di pertinenza è sottoposta a parere motivato della ~~*CIE*~~ *Commissione Locale del Paesaggio*[166] che si esprime sia sul recupero architettonico dei fabbricati come sulla sistemazione ambientale delle aree esterne e relative infrastrutture di accesso.

~~*[Spr-3 – Impianto contenente locali e spazi di ritrovo con esercizio in atto. Il PRG ammette che negli immobili che lo compongono, edifici ed aree di pertinenza, le attività esistenti di carattere ricreativo possano essere integrate da funzioni ricettive (albergo), per la ristorazione ed i relativi servizi pubblici e privati nei limiti di fabbricabilità definiti nelle Tabelle riepilogative. Gli interventi di conservazione, ristrutturazione edilizia e completamento, se riferiti a progetto unitario, vengono assentiti mediante concessione convenzionata ex art. 49 della l.r. 56/77. Quelli comportanti ristrutturazione urbanistica e/o attuazione per fasi esecutive distinte e differite nel tempo vengono assogettati a SUE.. In un caso e nell'altro la formazione degli spazi pubblici è commisurata all'80% delle SLP esistenti ed in progetto utilizzati per l'esercizio dell'attività, di cui il 50% monetizzabili in ragione dello stato di compromissione edilizia ed urbanistica esistente all'interno ed all'esterno dell'area Spr-3. Tutte le aree destinate a spazi pubblici dovranno essere cedute al Comune a titolo gratuito o realizzate, se asservite all'uso pubblico a norma dell'art. 21 u.c. della l.r. 56/77, contestualmente all'esecuzione della prima concessione edilizia. Ogni tipo di intervento ammesso sugli immobili dal presente art. è subordinato alla realizzazione previa di opere volte alla mitigazione dell'impatto acustico in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.]*~~[167]

1. ***SPr - 4 - Posizione 26/D3: Impianto ricreativo sportivo. Fatta salva l'attuazione prioritaria della previsione di viabilità prescritta in cartografia con vincolo topografico, sono ammessi, oltre agli interventi di conservazione dell'impianto, anche l'ampliamento dell'edificio esistente fino al raggiungimento di un indice di 0,80 mc./mq., con un'altezza non superiore a 2 piani f.t., per realizzazione di attività di ristorazione e somministrazione, quale circolo privato, mantenendo invariato il rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria, subordinato a permesso di costruire convenzionato finalizzato alla dismissione dei relativi standard urbanistici derivanti dalle attività di ristorazione e somministrazione.***

   PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):

   Con l'intervento di ampliamento essere adottate tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche in termini di altezze, mentre sarà possibile adottare materiali e finiture differenti qualora considerate di minor rimpatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo tramite l'inserimento di specifici parametri ambientali che individuino una superficie permeabile minima del 60% della S.t., unitamente all'adozione di sistemi per il recupero delle acque ed il raggiungimento dell'invarianza idraulica (vasche interrate di raccolta e rilascio graduale) con la prescrizione che il parcheggio di servizio privato debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento) unitamente all'impianto di esemplari arborei al fine di assicurare idoneo ombreggiamento delle auto in sosta. Infine, qualora il progetto

[166] ***(modificato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)***
[167] *(abrogato con Variante Parziale n. 9 DCC n. 86 del 24/10/2008)*

comporti un incremento delle superficie esistente impermeabile, si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo, da utilizzarsi per la rigenerazione dell'area di compensazione SV 26a

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda D3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: la gran parte dell'area ricade in classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994" alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA. Una piccola porzione ad Est ricade in classe I "porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018".
Prescrizioni normative: Per la porzione in classe I non sono previste limitazioni alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 17/01/2018 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di fondazione) e 6.8 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica. Per la porzione in classe IIa gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. [168]

Spr-5 – Struttura ricettivo-alberghiera. Sono ammessi gli interventi di conservazione dei fabbricati nonché opere di sistemazione ed attrezzaggio delle aree esterne ricomprese nell'adiacente spazio pubblico SIa/1.
[E' altresì consentito effettuare l'ampliamento dell'edificio contenente l'albergo mediante sopraelevazione di un piano interessante l'intera manica del fabbricato, con h netta interna max di mt. 3.00.][169]
~~[L'intervento di ampliamento è subordinato alla cessione a titolo gratuito , mediante concessione convenzionata o atto di assenso unilaterale ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 ,dell'area di sedime individuata nella cartografia della variante parziale n° 3 per il collegamento tra la viabilità prevista nell'ambito M e il piazzale retrostante adiacente all'autostrada A5. La concessione deve altresì prevedere l'accettazione da parte della proprietà dell'albergo alla limitazione d'uso totale o parziale dell'attuale strada di accesso nel contesto e a seguito della realizzazione della rotatoria di Via Brandizzo (ambito M / fronte COMITAL) e relativo collegamento all'albergo.]~~[170]

Spr-6 – Riguarda un immobile individuato nella Tav. 4.1. e destinato ad attività di culto (Testimoni di Geova). Sull'edificio sono ammesse le opere previste alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della 1.r. 56/77. L'area libera di pertinenza è destinata a titolo esclusivo a parcheggio privato di superficie.
[Oltre ai tipi di intervento definiti al precedente comma è consentito realizzare l'ampliamento del fabbricato di culto al 2° p.f.t. con i seguenti limiti: a) distacco di m. 10 del fronte in ampliamento rispetto all'edificio lato ovest; b) rispetto dell'imposta e della continuità del loggiato lungo via Ciriè.][171]

Spr-7.-E' costituito dall'immobile frontestante alla Sp-3 Cebrosa in prossimità del ponte sul T. Bendola e contenente attrezzature ricettive di ristorante ed albergo. Detto immobile è per intero compreso entro la fascia di protezione del T. Bendola; sono pertanto ammessi i soli interventi di conservazione dell'esistente previsti alle lett. a, b,c, d dell'art. 13 della l.r. 56/77.

["Spr-8. Riguarda una porzione della fascia di cornice ambientale dell'area RNa 15. In essa è consentita la realizzazione di impianti sportivi di superficie dotati di fabbricato servizi ad un piano fuori terra (con tetto a falde e murature in cotto o ad intonaco) avente funzione di accoglienza (ivi compresa la somministrazione di bevande), spogliatoi e servizi igienici in misura di 120 m2 di SUL.
Si prescrive la formazione di cornice perimetrale a duplice filare di alberi di 2° grandezza piantati in piena terra entro aiole aventi ampiezza non inferiore a m. 6.][172]

~~[Spr9 – Il PRG come modificato dalla Variante 4 individua in Zona Cascina Casne un'area destinata alla realizzazione di attrezzature per il tempo libero mediante il riuso di fabbricato rurale esistente, relative pertinenze edificate e spazi circostanti. All'uopo è consentito:~~

- *~~il recupero del fabbricato e delle pertinenze tecniche secondo quanto disposto per le aree RRU dal tipo di intervento A2;~~*
- *~~l'integrazione degli ampliamenti ammessi dal citato tipo di intervento A2 in misura di 150 m2 di SUL da realizzare all'interno delle strutture esistenti o all'esterno di esse se funzionalmente e direttamente connesse alle prime;~~*

---

168 ***(introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda n. D3)***
169 *(introdotto con Variante Parziale n. 3 DCC n. 21 del 28/03/2001)*
170 *(abrogato con Variante Parziale n. 10 DCC n. del)*
171 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*
172 *introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

~~- *la realizzazione di locali principali e accessori per la ristorazione, l'accoglienza del pubblico, gli spogliatoi e ogni altra funzione connessa all'esercizio pubblico;*~~

~~- *il presidio dell'attività per il tempo libero con l'esclusiva abitazione dell'esercente, in misura non superiore a 120 m2;*~~

~~- *la realizzazione di attrezzature sportive di superficie senza strutture in elevazione (tennis, calcetto, ecc.).*"~~

~~*La realizzazione delle strutture elencate alle precedenti lettere dovrà avere carattere unitario e contestuale. 1/3 della superficie della zona normativa sarà mantenuta in piena terra con piantagione di alberature a pronto effetto di tipo autoctono in misura non inferiore a 1 ogni 20 m2.*~~

~~*L'intervento viene subordinato a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 che definisce gli obblighi assunti dal concessionario in rapporto a quanto sopra specificato.]*~~[173]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 3 [174]

2.23 Piccola Casa della Divina Provvidenza – Via Sottoripa

La Piccola Casa della Divina Provvidenza "Cottolengo" ha esposto l'esigenza dell'aumento della propria capacità ricettiva per rispondere ad una consistente domanda di ricovero di diversi volpianesi.

Data l'importanza sociale del servizio erogato si ritiene di poter aderire all'istanza dell'Ente provvedendo ad adeguare la normativa dell'area Spr2 e tuttavia limitando l'ampliamento a non più di tre piani fuori terra per tenere conto del contesto edificato e collinare circostante. In particolare è necessario suddividere l'area Spr-2 in due sub-aree distintamente disciplinate che tengano conto delle esigenze diverse del Pensionato in oggetto e dell'attività assistenziale (assimilabile a Centro Socio Terapico) esercitato nel fabbricato ubicato sul crinale collinare. A tal fine il testo del punto Spr-2 dell'art. 29 delle N.T.A viene abrogato e sostituito dal seguente testo: "Nell'area Spr-2 sono insediati due servizi privati di carattere socioassistenziale assimilabili alla classificazione contenuta all'art. 21 punto l lett. b) della l.r. 56/77. Per essi vengono ammessi i tipi di intervento previsti al precedente art. 28, fatto salvo quanto in appresso specificato:

Centro di assistenza e ricovero di persone anziane (Piccola Casa della Divina Provvidenza "Cottolengo"). il PRG prevede la conservazione dell'immobile e il suo ampliamento per non più di n° 3 piani fuori terra nei limiti dell'indice di U.F. stabiliti al precedente art. 281ettera B 5° comma (mq/mq 1)

Centro socioterapico. il PRG prevede la conservazione dell'immobile, edificio e aree di pertinenza, per le funzioni socio assistenziale private esistenti. Per l'eventuale ampliamento si richiama quanto definito al precedente art.281ettera B 6° comma.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 7[175]

[D1 – Ridelimitazione area Spr 9 – frazione Casne (v. Tav. 4.3 Posizione D1)

E' stato segnalato all'Ufficio Tecnico che l'area Spr 9 individuata dalla Variante Parziale n°4 per l'insediamento di attività per il tempo libero non comprende un piccolo fondo aderente alla porzione edificata il cui uso è indispensabile per la creazione di scala esterna ad essa funzionale.

Si provvede pertanto alla marginale ridelimitazione in Tav. 4.3 dell'area Spr 9 in considerazione.][176]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N 26

Posizione 26/D2

AREA Spr 10 - Cascina Casne: area destinata ad impianto ricreativo sportivo. In essa è consentita la realizzazione di impianti sportivi di superficie (tennis, calcetto, etc.) con eventuali coperture temporanee (pressostatiche od a telaio) dotati, oltre a quanto già previsto all'interno dei fabbricati di pertinenza facenti parte del nucleo della Cascina Casne, di fabbricato servizi ad un piano fuori terra (con tetto a falde e murature in cotto o ad intonaco) avente funzione di accoglienza (ivi compresa la somministrazione di bevande), spogliatoi e servizi igienici in misura di 150 m² di SUL. Per le specifiche vedi Art. 49 – punto 3 come modificato ed integrato dalla Variante n. 26

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):

Le trasformazioni prospettate dal piano regolatore prevedono la costituzione di un impianto sportivo che coinvolge anche la limitrofa cascina Casne. Tale impostazione permette da un lato l'eliminazione dei fabbricati artigianali in stato di abbandono e dall'altra il recupero funzionale delle parti di cascina ridotti in gran parte a strutture fatiscenti. Va comunque richiamata l'importanza di affrontare la progettazione del comparto in modo unitario attraverso la redazione di un SUE od un unico permesso di costruire convenzionato esteso all'intera zona Spr10 in modo da poter valutare correttamente, anche in sede di Commissione Locale del Paesaggio, le correlazioni ed eventuali impatti dell'impianto

---

173 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003* ***ed abrogato con Variante Parziale n. 26 scheda D1)***

174 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25)***

175 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25)***

176 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003 – Spr9 – Modificato con Variante parziale n. 7)*

sportivo nei confronti della cascina. Da un lato si dovrà sviluppare il restauro della cascina nel rispetto degli elementi di pregio architettonico ancora rinvenibili, mantenendone invariati l'impianto, la conformazione (volume ed altezze) e gli allineamenti in atto, mentre le strutture sportive verranno inserite in sostituzione degli attuali capannoni. Si richiede la formazione di fasce alberate al cordolo lungo tutti i lati sud, est e ovest del lotto in modo da mitigare le interferenze dell'impianto con il contesto limitrofo Il carico antropico previsto dall'intervento dovrà essere compatibile con le categorie di riferimento dell'area di esclusione RIR (categorie A e B), come indicato al punto 6 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE DI ESCLUSIONE E DI OSSERVAZIONE - di cui all' Art. 68 - GESTIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE RELATIVO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE - delle presenti N.d'A.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: Vedi scheda D2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
Pericolosità geomorfologica: classe di pericolosità geomorfologica: IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante".
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC.

VERIFICA STATO AMBIENTALE
"Ogni intervento di trasformazione dell'area dovrà attivare in via preliminare procedure di bonifica ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai fini di verificare l'assenza di superamenti delle CSC nelle matrici ambientali.
A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di Permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le eventuali azioni e le opere di boni-fica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Il permesso di costruire regolerà le modalità ed i tempi di attuazione delle eventuali opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle tra-sformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

CAPO IV – HABITAT UMANO – APPARATO SUSSIDIARIO

Art. 30 – CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE

Nelle aree destinate a industria, artigianato e terziario gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) artigianato produttivo, lavorazioni industriali e di produzione industriale ed immagazzinaggio
b) artigianato di servizio con ramo di produzione o connesso alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo
c) uffici indipendenti o inclusi in unica struttura edilizia connessi o complementari all'impianto produttivo stesso
d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti ed utenti
e) abitazioni di presidio ad uso esclusivo del titolare e dei famigliari diretti operanti nell'azienda e/o per guardiania con limite massimo complessivo di superficie netta di mq. 300, salvo quanto stabilito al successivo 3' comma. ***Qualora l'attività produttiva sia dismessa, l'alloggio del custode esistente potrà essere utilizzato, per soli fini residenziali, anche da soggetti diversi da quali sopraelencati, senza aumenti di SLP/Volumi è comunque ammessa la realizzazione di bassi fabbricati nei limiti di cui all'art. 61 delle presenti norme, nei limiti del rapporto di copertura della zona interessata.***
In tal caso è d'obbligo il cambio d'uso da produttivo/artigianale a residenziale e il pagamento del contributo di costruzione dovuto.
Ogni intervento di cambio di destinazione dell'area e degli immobili dovrà attivare in via preliminare procedure di bonifica ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai fini di verificare l'assenza di superamenti delle CSC nelle matrici ambientali. A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di cambio di destinazione d' uso una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Il permesso di costruire regolerà le modalità ed i tempi di attuazione delle eventuali opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare al cambio di destinazione d' uso ed alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.[177]
f) attività direzionali e terziarie ricettive prioritariamente rivolte al servizio delle Attività economiche.
g) terziario al servizio delle famiglie, di livello urbano e caratterizzato da esigenze di accessibilità veicolare (limitato alle dotazioni esistenti al momento della approvazione del progetto preliminare del P.R.G.), *[~~con esclusione del commercio con superficie di vendita di 1500 mq.~~]*[178]

[Per le attività commerciali si richiama quanto stabilito ~~dalla DCC n° 44 del 23.05.2008~~ ***D.C.C. n° 24 del 28/05/2018*** *di adeguamento della disciplina commerciale comunale alla ~~DCR 59-10831 del 24.03.2006~~* ***D.C.R. 191 – 43016 del 20/11/2012*** *e prescritto al successivo 33 quater delle presenti norme]*[179].

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie di cui al successivo art. 35 è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi di completamento e del 20% della superficie territoriale nel caso di aree di nuovo impianto soggette a S.U.E..

Nel caso degli usi di cui alla lett. f) la dotazione di parcheggi e verde pubblico è stabilita nella misura indicata all'art. 21 P.to 3 della L.R. 56/77.

La superficie residenziale di cui alla lettera e) potrà essere tanto nettamente separata dall'attività economica come far parte integrante del fabbricato ove essa si svolge, ma in ogni caso non potrà essere rilasciata licenza d'uso sin tanto che non sia realizzata l'intera opera.

Nell'ambito delle aree produttive comprese nelle zone normative IE ed IR è ammessa la possibilità di costruire cabine di trasformazioni elettriche o di impianti tecnologici necessari allo smaltimento dei rifiuti o alla depurazione delle acque anche in deroga alle eventuali distanze di arretramento dai nastri stradali.

Oltre a quanto stabilito al successivo art. 53, in tutte le aree produttive IE ed IR risulta necessario trasmettere al Comune, contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia, una relazione geologico tecnica o geotecnica

---

[177] ***(introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del Scheda E8)***
[178] *(abrogato con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*
[179] *(introdotto con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*

riferita alla stabilità del suolo ed ai rischi di inquinamento della falda acquifera affiorante. Essa deve definire i tipi di interventi che si intendono attuare per evitare danni alle falde affioranti.

Le aree di pertinenza degli impianti di stoccaggio e trattamento di rifiuti speciali denominati Safety-Kleen Italia S.p.A. e Ecolinea S.r.l., sono regolate dalle disposizioni di cui alle D.G.R. n° 151-13415 in data 9 marzo 1992 e n 275-14217 in data 13 aprile 1992.

Nelle aree individuate di categoria TE nelle tav. 3, 4.1 e 4.2 destinate ad usi terziari, diversi di quelli di cui alla precedente lett. f), vale quanto disposto al precedente art. 17 punti 2 e 3 fermo restando che la dotazione degli spazi pubblici è quella stabilita all'art. 21 punto 2 della l.r. 56/77 con il beneficio, per gli impianti compresi nel Centro Storico, stabilito all'art. 4 punto 2 del DM 1444/68, fatte salve le specifiche disposizioni relative all'equipollenza della monetizzazione definite nelle varie zone normative.

Art. 31 - Zona Normativa - IMPIANTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI ESISTENTI E CONFERMATI (IE)

Per le aree e gli impianti industriali e/o artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione il P.R.G. prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti ed il riordino infrastrutturale delle aree.
[In tutte le aree IE non è ammesso l' insediamento di nuove attività "Seveso" o "Sottosoglia Seveso"][180].
Sugli immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistente e confermata dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione, la sostituzione di parti degradate od obsolete, e l'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono ammessi*, [~~una tantum,~~ interventi di ampliamento, unitari o eseguiti per fasi]*[181] in misura non superiore a mq. 1.000 di superficie netta (S.N.), come definita al precedente art. 12, sempreché:
a) l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita.
b) vengono attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.
Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione alla usufruibilità degli impianti. La realizzazione di impianti speciali per il trattamento e smaltimento dei rifiuti, le cabine di trasformazione elettriche, le centrali termiche e quelle di cogenerazione, non rientrano nel calcolo della S.N. e possono essere realizzate in eccedenza ad essa.
Nelle aree IE 19 e 20 sono ammesse le sole opere di conservazione dei fabbricati di cui alle lett. a) b) e c) dell'art. 13 della l.r. 56/77 nonché, in ampliamento, i manufatti strettamente necessari alla realizzazione di impianti tecnologici, essendo vietata la costruzione di locali interrati a qualunque uso destinati.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[182]

B3.7 Ampliamento area artigianale IE 18 in area R (via Molino, corso Platone)
Si corregge la delimitazione dell'area di pertinenza dell'officina esistente lungo c.so Platone per dar conto della situazione di fatto. Stante il tipo di attività, si prolunga lungo l'intero fronte il vincolo pubblico del viale: v. Tav. 4.2dx.

Osservazione n. 10: NON INDIVIDUATA
Gli interventi di ampliamento previsti in area IE18 possono essere realizzati anche per fasi fino alla concorrenza di RC = 60% e non solo una tantum.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11

1. *area IE 6*
   la Variante Parziale n° 11 ammette la realizzazione all'interno degli immobili esistenti delle seguenti funzioni multiuso: attività professionali e artistiche, uffici, piccoli laboratori.

2. *Area IE 4*
   la Variante Parziale n° 11 ammette la formazione di rete antigrandine a sussidio di attività di rimessaggio camper anche in eccedenza al rapporto di copertura ma fatto salvo l'assenso dei confinanti e il rispetto della fascia di arretramento dal rio S. Giovanni.

3. *Intervento 11/D1 – Area IE7*

---

[180] *(introdotto con Variante Strutturale n. 22 DCC n. del)*
[181] *(modificato con DCC n. 60 del 21/07/2006 – introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
[182] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25)***

Nell'area IE 7 ridelimitata dalla Variante 11 non è ammessa la realizzazione ex novo di abitazione di presidio prevista alla lett. e) dell'art. 30 delle N.d.A.;
Sui fabbricati a carattere abitativo stralciati dall'area IE 7 e ricadenti in zona agricola non è consentito l'ampliamento una tantum disciplinato all'art. 60 lett. a) delle N.d.A., fermo restando la possibilità di recupero dei fabbricati stessi con gli interventi previsti alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE STRUTTURALE N. 22

1. *Aree IE 11 e IE 20: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parete integrante del presente PRGC, i lotti ricadono in area di esclusione. In esso non sono ammesse le categorie territoriali A-B- (DM 09/05/01), ovvero*

   CATEGORIA A:
   - *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m³/m².*
   - *Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali,*
   - *case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).*
   - *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).*

   CATEGORIA B:
   - *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m³/m².*
   - *Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).*
   - *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).*
   - *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).*
   - *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).*
   - *Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/ giorno).*

2. *area IE 19: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, il lotto ricade in area di osservazione. In esso l'insediamento di nuove attività è subordinato alla valutazione di compatibilità ambientale delle medesime, in ogni caso con l' esclusione di:*

   - *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m³/m².*
   - *Attività che possano determinare punti di aggregazione o concentrazione di persone per attività sia pubbliche che private all'aperto e per tempi prolungati, ovvero mercati stabili, spettacoli pubblici e manifestazioni sportive, culturali o religiose.*

   In ogni caso la viabilità al servizio di elementi territoriali vulnerabili presenti nell'area deve essere separata da quella per l'accesso all'area in cui è insediata la fonte di rischio da cui discende l'area di osservazione

Art. 32 - Zona Normativa - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI DI RIORDINO DA ATTREZZARE E DA COMPLETARE (IR)

Tale classificazione comprende:

A) le aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.
B) le aree libere da costruzioni in cui si ritiene ammissibile la localizzazione e rilocalizzazione di impianti produttivi e l'ampliamento delle unità locali esistenti purché appartenenti a rami produttivi non compresi nell' elenco delle industrie insalubri.

~~*Fatte salve le clausole stabilite nelle Tabelle di sintesi, in tali aree le previsioni del N.P.R.G. si attuano secondo le seguenti modalità:*~~

~~*[a) con concessione singola nel caso di interventi di ristrutturazione relativi ad impianti esistenti in attività ovvero per ampliamento delle stesse anche su fondi liberi finitimi, purché questi ultimi non siano già stati impegnati in precedente attività edilizia. Il limite di R.C. fondiario è stabilito nelle Tabelle di Sintesi allegate.*~~

~~*b) con concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77 [per gli interventi di sostituzione edilizia e/o][183] nel caso degli interventi in a) effettuati su impianti risultanti dismessi all'epoca di adozione del progetto preliminare del nuovo P.R.G., ovvero nel caso di nuove costruzioni che non presuppongano il frazionamento fondiario (lottizzazione) delle aree di insediamento,* **oppure la realizzazione su unico lotto non frazionabile e con recinzione limitata al solo perimetro fondiario di più di uno stabilimento facente capo ad unità locali distinte.***~~

~~*c) con ricorso a S.U.E. (oltre i casi di IR con obbligo di SUE indicati nella tabella di sintesi n° 6), nel caso di impianto di nuove attività in lotti inedificati e non impegnati in precedente attività edilizia comportanti l'impiego dell'IT di 0,55 mq/mq e dell'R.C. fondiario di 2/3. La verifica della edificabilità va riferita alla proprietà complessiva oggetto di intervento risultante alla data di entrata in vigore del P.R.G.*~~

~~*Inoltre le aree di pertinenza degli edifici già realizzati dovranno essere commisurate ai parametri stabiliti dalle presenti norme in ragione del tipo di procedura autorizzativa in base alla quale gli edifici stessi vennero costruiti.*~~

~~*Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere riservate aree per servizi nelle quantità stabilite all'art. 21 della L.R. n° 56/77 con le seguenti specificazioni:*~~

~~*1. Si intendono assimilati ai casi definiti alla lett. b) dell'art. 26 della L.R. 56/77, richiedenti dotazioni di spazi pubblici commisurate al 10% della superficie fondiaria:*~~
~~*- gli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti o non la formazione di S.U.E.*~~
~~*- la costruzione di nuovi stabilimenti in lotti di completamento come individuati alla precedente lett. b)*~~

~~*2. Si intendono assimilati al caso definito alla lett. a) dell'art. 26 della L.R. 56/77 richiedente la dotazione di spazi pubblici commisurati al 20% della superficie territoriale:*~~
~~*- gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinata all'insediamento, in edifici in prevalenza diversi da quelli preesistenti, di attività nuove o diverse da quelle dismesse con l'intervento stesso*~~
~~*- gli interventi su aree libere che richiedono la definizione di un nuovo impianto infrastrutturale preordinato da S.U.E.*~~
~~*Il rapporto di copertura si intende applicabile alla superficie fondiaria al netto delle aree di dismissione per dotazione di servizi a carattere primario e secondario nelle misure fissate nelle tabelle di sintesi.*~~[184]

a) Con Permesso di costruire nel caso di:
- ***interventi di ristrutturazione come definiti all'Art. 3 del DPR 380, ed al comma d) dell'Art. 13 della LR 56/ 77 e s.m.i, relativi ad impianti esistenti in attività all' epoca di richiesta dell'istanza;***
- ***ampliamenti relativi ad impianti esistenti in attività all'epoca di richiesta dell'istanza, anche su fondi liberi finitimi, purché questi ultimi non siano già stati impegnati in precedente attività edilizia. I parametri dell'edificazione sono stabiliti nelle Tabelle di Sintesi allegate.***

b) Con Permesso di costruire convenzionato a norma dell'art. 49 comma 4 della L.R. n° 56/77 nel caso di:
- ***interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'Art. 3 del DPR 380, ed ai commi d) e dbis) dell'Art. 13 della LR 56/ 77 e s.m.i, effettuati su impianti risultanti dismessi all' epoca della richiesta dell'istanza;***
- ***interventi di ampliamento effettuati su impianti risultanti dismessi all'epoca della richiesta dell'istanza;***
- ***realizzazione di un unico complesso produttivo con eventuali accessori su lotto inedificato e non impegnato in precedente attività edilizia comportante l'impiego dei parametri riportati per l'ambito sulle tabelle di sintesi;***
- ***interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un unico complesso / edificio produttivo con eventuali accessori.***

c) Con ricorso a S.U.E. per
- ***i casi di IR con obbligo di SUE indicati nella tabella di sintesi n° 6);***
- ***nel caso di impianto di nuove attività con più complessi produttivi in lotti inedificati e non impegnati in precedente attività edilizia comportanti l'impiego dei parametri riportati per l'ambito sulle tabelle di sintesi***
- ***Nel caso di ristrutturazione urbanistica, come definita all'Art. 3 del DPR 380, ed al comma e) dell'Art. 13 della LR 56/ 77 e s.m.i per la realizzazione di più complessi/ fabbricati produttivi.***

---

183 *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

184 ***(abrogato con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f11)***

Per la realizzazione degli interventi di cui sopra dovranno essere riservate aree per servizi nelle quantità stabilite all'art. 21 della L.R. n° 56/77 con le seguenti specificazioni:

Per i casi in a), ove previsto l'ampliamento per i quali viene dimostrata l'avvenuta dismissione/monetizzazione degli standard originariamente dovuti è ammessa la monetizzazione ovvero la dismissione degli standard da calcolarsi in proporzione alla Slp in ampliamento rispetto alla Slp esistente. Ove la dismissione non era prevista nella concessione originaria, lo standard da monetizzare e/o dismettere è pari al 10% della superficie fondiaria.

Per i casi in b), la dotazione degli spazi sarà commisurata al 10% della S.F. ai sensi della l.r. 56/77 e s.m.i;
Per i casi in c) la dotazione degli spazi sarà commisurata al 20% della S.T. ai sensi della l.r. 56/77 e s.m.i;

Il rapporto di copertura si intende applicabile alla superficie fondiaria al netto delle aree di dismissione per dotazione di servizi a carattere primario e secondario nelle misure fissate nelle tabelle di sintesi. [185]

Negli interventi diretti dovrà comunque essere assicurata l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. sull'area interessata, nonché in ogni caso, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici.
Si richiamano in quanto applicabili le condizioni di flessibilità operativa per l'attuazione di SUE previste al precedente art. 7.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[186]

1. Posizione C3 - - Via Brandizzo - Area IR 28
L'estensione dell'area IR 28 definito dalla Variante parziale n° 4 è volta all'ampliamento del capannone esistente nella misura di 800 m² di SUL al fine di realizzare gli spazi per gli uffici, servizi tecnici e per il personale nonché per la formazione del piazzale scoperto di servizio e deposito funzionale all'attività edile insedianda, ogni altro ampliamento essendo escluso.

2. Posizione C4 – Via Brandizzo - Area IR 30
L'utilizzazione delle aree in ampliamento della zona normativa IR 30, definito dalla Variante parziale n° 4, è subordinata al coordinamento progettuale con il sub ambito 2 dell'ambito industriale N volto alla realizzazione del telaio infrastrutturale del comparto individuato in Tav. 3.2 con particolare riguardo alla viabilità di arroccamento dell'ambito stesso e alla rotatoria di svincolo su via Brandizzo, così come definita dalla Variante 3. La trasformazione della porzione libera dell'area IR30 è subordinata alla redazione di SUE esteso all'intera proprietà. Gli standard urbanistici vengono commisurati al 20% di ST.
Si ritiene opportuno definire i seguenti adeguamenti planimetrici della porzione di area IR30 interessata dalla viabilità di collegamento tra l'ambito N e la rotatoria di via Brandizzo:
- *Ampliamento dell'area IR 30 in modo da comprendere nel comparto suddetto il settore contenete la viabilità di collegamento tra rotatoria e ambito N;*
- *Spostamento di detta viabilità in adiacenza ai confini dell'area IR7 in modo da evitare la formazione di reliquati e per utilizzare al meglio lo spazio riservato alle attività produttive e ai relativi servizi (parcheggi);*

3. Posizione C5 -Via Brandizzo - Area IR 31
La trasformazione dell'area è subordinata alle seguenti condizioni attuative:
- *Accesso dalla viabilità di servizio dell'ambito M e relativa rotatoria di via Brandizzo con divieto di ingresso alternativo diretto sulla Provinciale.*
- *Rispetto delle distanze di legge dalle infrastrutture di trasporto dell'energia elettrica e dal rio San Giovanni.*
- *Creazione del conveniente accesso da via pubblica al corridoio vincolato a servizi in adiacenza al rio e cessione dell'area di sedime al Comune.*

4. Posizione C8. Corso Europa - Area IR 14.
Si ammette il marginale ampliamento dell'area IR14. L'uso della densità edificatoria territoriale afferente alle aree vincolate a spazi pubblici è consentito previo ricorso a SUE.
L'aumento di ST viene riportato nell'apposita tabella riepilogativa n° 6.

5. Posizione C9. Area industriale IR 32 in zona Cascina Verdina
In considerazione dei vincoli territoriali posti agli insediamenti esistenti e previsti dalla presenza di impianti a rischio, pare opportuno rendere disponibili superfici compensative alle aree di tipo IR, che sono più direttamente interessate da detti vincoli.

[185] ***(introdotto con variante parziale n. 26 DCC n. del …… scheda f11)***
[186] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***

Si prevede pertanto di individuare la nuova area IR32 mediante ridestinazione di parte degli spazi vincolati a standard adiacenti all'area IR 13 e contenenti la Cascina Verdina.
I parametri attuativi della nuova area individuata vengono riportati nella Tabella riepilogativa n° 6.

6. Posizione C10. Via Venezia - Area artigianale IR 33 al posto del RUP
Il PRG aveva individuato, nel periodo della sua formazione e in presenza di concrete prospettive di finanziamento pubblico, un'area di proprietà comunale da riservare alla creazione di uno stabilimento di raccolta di Rifiuti urbani pericolosi (RUP) da assegnare in gestione all'AMIAT.
Tale previsione è decaduta, anche in considerazione della prossimità del RUP ad altri impianti a rischio. Si ritiene pertanto opportuno riconsiderare l'originaria destinazione speciale per riutilizzare l'area in oggetto, che è di proprietà comunale, a favore della rilocalizzazione di attività artigianali in contrasto con le funzioni urbane contenute nel perimetro dell'abitato.

7. Posizione C12. Viale Karker / C.so Piemonte - Ridelimitazione IN2 in ampliamento dell'area IR7.
L'utilizzo delle aree di tipo IN, che vengono integrate dalla Variante parziale n° 4 in IR7, è subordinato a SUE qualora dia luogo alla formazione di fabbricati che non costituiscono ampliamento diretto e vincolato di unità d'impresa esistenti e in attività al momento della adozione della Variante stessa.
In tal caso il SUE dovrà dimostrare il conveniente accesso dei nuovi fabbricati direttamente dalla viabilità urbana in progetto definita dalla Variante 4 al PRG.
I parametri edificatori e la percentuale degli spazi pubblici da cedere al Comune in caso di trasformazione delle aree suddette sono quelli definiti per l'area IN con la specificazione che - nel caso di semplice ampliamento di fabbricati esistenti - l'indice territoriale si applicherà alla superficie fondiaria e ½ delle aree a standard potranno essere monetizzate.

8. Posizione C13. Area IR19 – Albergo ristorante esistente
Sono ammessi interventi volti a migliorare le condizioni di sicurezza degli utenti e dei lavoratori dipendenti, quali ad es. la realizzazione di rampe di salita per persone con limitazioni motorie e la formazione di corpo scala ascensore.

9. Area IR4 via Brandizzo (In accoglimento dell' osservazione n. 43)
1. *L'area IR 4 non è sottoposta al ricorso obbligatorio di PEC in ragione del grado di compromissione esistente.*
2. *Si confermano gli impegni assunti dagli operatori in ordine alla realizzazione di oo.uu.1°-2°, fatto salvo il riordino delle aree interessate in vista del potenziamento del telaio infrastrutturale della via Brandizzo (SP 39)*
3. *Tale riordino può basarsi su queste linee di indirizzo:*

- *per lo stabilimento Set- up si definisce in cartografia una fascia da dedicare alle oo.uu.1°-2° parallela alla SP 39 avente ampiezza di mt 36 a partire dall'asse stradale.*
- *per lo stabilimento TecniKabel adiacente a Set-up si stabilisce che la fascia interposta tra la recinzione e l'attuale carreggiate della SP 39 venga integralmente dedicata alla formazione della viabilità principale e derivata, mentre gli spazi pubblici vadano ricercati nell'apposita area SI della zona IR 4.*
- *per lo stabilimento Tecnikabel e altri si vincola la predetta fascia per dare continuità alla formazione della viabilità principale e derivata.*

Fatto salvo quanto detto in 2, le aree da cedere per la formazione degli spazi pubblici viene quantificata nella misura del 10% in caso di concessione convenzionata e del 20% in caso di SUE e/o in ragione di quanto stabilito dal Comune per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi a servizio dell'intera zona.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[187]

B5 Ridelimitazione area IR2 – Via Molino
In sede di Variante 4 si è provveduto a inserire una previsione viaria in vicinanza del Casello autostradale A5 per ovviare alla soppressione della via Ivrea nel contesto della creazione della circonvallazione est di Volpiano.
Si è venuto a creare, tra la strada in progetto e i capannoni industriali esistenti, un lotto di proprietà dello Stabilimento, separato dall'area PA2 e ad essa non più funzionale.
Se ne ritiene ammissibile l'integrazione in IR2 per consentire l'ampliamento dell'attività esistente nel rispetto dei vincoli di arretramento dalla autostrada A5 nonché di corrispondere alle esigenze di spazio esterno di distribuzione e formazione di parcheggi, pubblici e privati.

- *Nella Tav. 4.2dx si ridelimita il perimetro dell'area IR2 fino a comprendere, all'interno dell'area di intervento, l'area di sedime della viabilità e dello spazio a parcheggio pubblico definito a titolo prioritario in cartografia.*
- *Ai fini dell'adempimento degli standard urbanistici si stabilisce che, data la natura dell'intervento di completamento, le aree per parcheggi vengano commisurate al 10% dell'intera superficie fondiaria IR2,*

[187] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25***

comprendendo in detta misura i contingenti già realizzati e/o monetizzati in sede di realizzazione dei capannoni esistenti.

- *La viabilità e gli spazi pubblici dovranno risultare completamente urbanizzati, a totale onere e cura del richiedente e ceduti al Comune a titolo gratuito mediante convenzione (Art. 49 della l.r. 56/77).*
- *Per il rispetto del vincolo ambientale costituito a lato dell'autostrada, il permesso di costruzione viene subordinato, oltreché al rilascio delle autorizzazioni competenti, all'obbligo assunto dal richiedente di non utilizzare l'area scoperta per la formazione di depositi di materiali di qualunque tipo e provenienza e di costituire una densa cortina arborea lungo tutto il perimetro dell'area, rispettando le distanze di legge.*
- *Fatte salve le correzioni apportate alle Tabelle di sintesi Tab. 6, le clausole attuative contenute nel presente provvedimento, assumono carattere prescrittivo a norma dell'art. 18 u.c. delle N.d.A.*

C1 Ampliamento dell'area IR23 – Strada Cebrosa

La proprietà dello stabilimento M.T. ubicato lungo la strada Cebrosa ha fatto presente in più occasioni necessità logistiche e di adeguamento del capannone esistente. Necessità che per caratteristiche dei luoghi o per ragioni di procedura non sono mai state soddisfatte.

Recentemente è stata avanzata al comune una ipotesi di minima per l'adeguamento dello stabilimento e delle attività in esso insediate:

- *Ridelimitare marginalmente il lato est dell'area IR23 disponendolo ad una distanza di 60 m. dall'autostrada (e non più in parallelo alla strada Cebrosa).*
- *Consentire la formazione di parcheggio di manovra e per il personale nella fascia compresa tra il capannone e l'autostrada, attualmente ubicata in zona normativa EU, fino a una distanza di 30 m. dal confine autostradale.*

Si tratta in questo caso di interventi dimensionalmente marginali che non alterano l'equilibrio dei luoghi, ove realizzati conformemente ai vincoli ambientali che tutelano le fasce laterali dell'autostrada A5; inoltre non determinano significativo incremento del carico urbanistico e anzi concorrono a formare i servizi necessari alle maestranze impiegate e alla logistica della produzione.

Si modifica marginalmente in Tav. 3.2 il perimetro dell'area IR23.

Nelle tabelle di sintesi si modificano correlativamente i parametri di superficie dell'area e degli spazi a standard e si introduce la nota :

Nella fascia interposta tra l'area IR23 e l'autostrada A5 sono previste le seguenti opere di sistemazione del suolo:

- *La fascia adiacente all'autostrada dovrà essere sistemata a verde in pieno campo, arredato da vegetazione arborea a pronto effetto, con sesto tale da garantire il completo mascheramento dei fabbricati produttivi antistanti.*
- *La fascia compresa tra 30 e 60 m. dall'autostrada potrà essere sistemata ad avvenuta realizzazione dell'area verde soprascritta, per distribuzione e parcheggi funzionali all'insediamento produttivo" .*

C2 Deduzione appezzamento dall'area IR22 – Strada Cebrosa

Riguarda una richiesta presentata in sede di osservazioni al progetto preliminare della Variante 2 da proprietari di terreni agricoli compresi in zona normativa EU che chiedono di conservare integro il loro appezzamento.

In tav. 4.2 si riperimetra l'area IR22 in modo da escludere da essa la porzione di fondo agricolo in oggetto. Si modificano correlativamente i parametri dell'area IR22 nelle Tabelle di Sintesi:

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7 [188]

E1 –Via Regione Cravero - Ridelimitazione area IR 16 (v. Tav. 3.2 Posizione E1)

Si amplia, anche in accoglimento della osservazione n° 12 al progetto preliminare, l'area IR 16 nei limiti consentiti dalla operatività delle Varianti parziali (7 compresa) accostando, per quanto possibile, alla linea ferroviaria il lato orientale dell'area in considerazione. Ciò per consentire interventi di necessità (magazzino per il deposito dei prodotti elettrici) della Ditta SILES, già richiesti in sede di definizione della Variante parziale n° 5 ma da questa non previsti per raggiunti limiti di soglia nel dimensionamento delle aree produttive aggiunte al PRG attraverso le Varianti parziali (fino alla 5).

In sede di Variante 7 l'incremento di superficie territoriale, che ammonta a mq 1682, è compensata dalla deduzione dell'area artigianale IE3, avente superficie di mq 1553, nell'ambito della trasformazione illustrata alla precedente scheda B1, nonché dalle residue disponibilità delle varianti precedenti fino alla 5 pari a mq 129.

Nella Tabella 6 la Superficie SA pari a mq "18600" viene aumentata a mq "20.282".

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 8[189]

8/B5 – Area IR 2 – Via Molino (v. Tav. 4.2 dx Posizione (8/B5)

---

[188] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25***

[189] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25***

In accoglimento parziale dell'osservazione n° 11 (v. Fascicolo delle controdeduzioni):
a) si corregge nella Tav. 4.2 dx la delimitazione dell'area IR 2;
b) si sopprime lo spazio in dismissione già previsto in adiacenza al rio San Giovanni;
c) si deduce dalla zona IR2 l'area di sedime della viabilità in progetto di proprietà della Provincia di Torino e la piccola porzione di suolo evidenziata dall'osservante in adiacenza al rio San Giovanni.
La definizione dello spazio pubblico attrezzato competente all'area IR 2 (da commisurare in rapporto al 10% della superficie fondiaria di zona) verrà definito in sede di richiesta del titolo abilitativo per il completamento dell'insediamento esistente. Le modifiche vengono riportate nelle Tabelle di sintesi e nelle NdA.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 10[190]

M1 – Area IR-2 - Via Molino
La ditta ha esposto al comune motivate esigenze di integrazione di spazi coperti per circa 400 mq di superficie (SLP) dovendo attivare una specifica linea di produzione. Ha richiesto perciò di occupare spazi vincolati (es. nella fascia dei 10 mt. di rispetto del rio san Giovanni) o confinanti previa loro acquisizione. Tale richiesta è stata reiterata e meglio documentata attraverso l'osservazione n° 32 che evidenzia la sussistenza da molti anni, lungo il confine di proprietà, di un muro in cemento impostato in sponda sinistra del rio San Giovanni. Si è pure verificato che il sottopasso autostradale del rio che interessa il settore dell'area IR-2 è stato adeguato a seguito degli eventi alluvionali. In base alle motivazioni esposte si provvede a riperimetrare l'area industriale IR-2 e a disporre in normativa la possibilità di incremento della edificabilità di zona di 400 mq di SLP.
Elaborati modificati: Tav. 4.2dx; art. 32 u.c. delle N.d.A.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 11

1. Intervento 11/D1 - nell'area IR 7 ridelimitata dalla Variante 11 non è ammessa la realizzazione ex novo di abitazione di presidio prevista alla lett. e) dell'art. 30 delle N.d.A.;
Sui fabbricati a carattere abitativo stralciati dall'area IE 7 e ricadenti in zona agricola non è consentito l'ampliamento una tantum disciplinato all'art. 60 lett. a) delle N.d.A., fermo restando la possibilità di recupero dei fabbricati stessi con gli interventi previsti alle lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77.

2. Intervento 11/D2 – Area IR 34 - Via San Benigno
L'area IR 34 dovrà avere autonomo e conveniente accesso da via S. Benigno.

3. Intervento 11/D4 – Area IR Via Pisa
E'' ammesso l'ampliamento della SUL (interpiano) in misura di 500 mq di capannone in via Pisa occupato dalla Ditta BYTEST per realizzare locali uffici.

4. Intervento 11/D6 – Area IR8 – Via Brandizzo
E' ammessa la realizzazione al di sopra della copertura dello stabilimento esistente in area IR 8 (Particella 25, Foglio 28), di impianto fotovoltaico di energia rinnovabile mediante la copertura, estesa all'intera area di pertinenza dello stabilimento stesso, nel rispetto delle distanze e degli arretramenti stabiliti per legge e dalle presenti norme, quali: confrontanze tra stabilimenti, arretramenti dai confini, rispetti stradali e dalle infrastrutture, aero illuminazione di locali per uffici, ecc

5. Intervento 11/D/7 – Area IR 13 – Corso Europa
Negli appezzamenti compresi in area IR 13 ceduti dal comune alla società Coral, aventi superficie di 3.210 mq è possibile consolidare, con un rapporto di edificazione pari a 2,00 mq/mq, parte della capacità edificatoria (14.916 mq di SUL) che non è stato possibile realizzare nell'ambito del PEC IR 15/94 poiché, dopo l'avvenuto convenzionamento del PEC, sono subentrate disposizioni di salvaguardia (DM 15.05.1996) che hanno determinato limitazioni edificatorie all'area stessa a causa della definizione delle zone di sicuro impatto dei depositi di GPL.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE DEFINITE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 14[191]

14/E1 – Area IR3 – via Brandizzo
in accoglimento dell'osservazione n° 10 al progetto preliminare della Variante 14 si precisa che l'esatto tracciato della viabilità in progetto interessante la ditta TECNO IMPIANTI S.n.c. (area IR3) è quello risultante da rilievo topografico allegato all'osservazione medesima.

[190] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25***
[191] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25***

14/E2. Area industriale IR 4 - Via Brandizzo

La legge regionale 20/09 all'art. 7 ammette la possibilità di ampliamento della SUL degli edifici a destinazione artigianale e produttiva in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Per poter dar corso alle opere di consolidamento e ampliamento in aderenza a fabbricati esistenti è necessario dedurre il vincolo a servizi "SIv 4" e trovare una nuova ubicazione all'interno della medesima zona normativa. Tento conto che la Variante 13 in corso di redazione prevede il complessivo riordino della viabilità e dei servizi lungo via Brandizzo si ritiene ammissibile quale nuovo sito per le aree a standard di "IR 4" una posizione lungo il margine settentrionale dell'area medesima dove sono già presenti spazi attrezzati e a verde. La Variante 14 pertanto assume i seguenti provvedimenti di modifica: deduzione del vincolo di area "SIv 4" fatta salva la porzione frontestante a via Brandizzo coerente con i parcheggi esistenti ad ovest; definizione di nuovo spazio pubblico "SIv 4", di ampiezza ridotta rispetto al vincolo di Piano che tiene conto dello stato di trasformazione / compromissione dei suoli dell'area industriale. Correzione dei parametri di superficie contenuti nella Tabella 6 come in appresso: - Superficie a standard: si sostituisce in Tabella 6 il numero 23.400 mq con il numero "21.700 mq". Si riporta la modifica planimetrica della Tav. 3.2

14/H4 – Area industriale IR 19 - Via Torino

Nel caso di interventi di ampliamento e/o consolidamento dello stabilimento industriale ubicato in area IR 19, a tergo del distributore di carburante situato lungo la SP3 Cebrosa, si ammette in alternativa alla dismissione degli standard la loro monetizzazione.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 19

punto 19/C1: Sui mappali 112 – 443 del Fg. 35 ed sul mappale 247 del fg. 36, privi di capacità edificatoria propria, è ammesso il trasferimento della SUL residua derivante dal limitrofo lotto fondiario IR5 dello stabilimento LIDL, al fine di realizzare un locale di guardiania a servizio del magazzino logistico esistente, fatte salve tutte le verifiche di distanza dai confini e confrontanza, previste dalle norme vigenti.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE SEMPLIFICATA N. 20

Intervento 20/1 – Area industriale IR 32 in zona Cascina Verdina:

Obiettivo del PRGC è quello di consentire un intervento di completamento e ricucitura del tessuto produttivo posto lungo Corso Europa, con la realizzazione lungo il perimetro di parcheggi ed attrezzature come indicato in cartografia di PRGC per una superficie del 20% della superficie territoriale dell' area, e comunque per una quantità non inferiore a 7.020 mq. circa. La classificazione propria è industriale e/o artigianale, con le destinazione d' uso specificate ai punti da a) a f) dell'Art. 30 delle presenti Norme. L'indice di densità territoriale è 0,55 mq/mq.; il rapporto di copertura fondiario 2/3. L'edificazione dovrà essere realizzata secondo i disposti di cui all' Art. 15 punto f) "Interventi edilizi di nuova costruzione" delle presenti N.d'A. Gli interventi di trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di specifico SUE, secondo le modalità di cui all'Art. 7 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO – AMBIENTALI:

Gli interventi progettuali per la nuova area produttiva dovranno essere studiati in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale per la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) ovvero:

- *Gli interventi dovranno attuarsi nel rispetto degli elementi naturali presenti con particolare riferimento alla creazione di una fascia verde di pertinenza in continuità con il fosso ed il filare posti a nord nonché di una fascia verde ad est per mitigare la presenza dei nuovi manufatti nei confronti dei laghetti Verdina.*
- *Nella progettazione degli edifici si dovranno adottare tecniche costruttive coerenti con il contesto, ricercando sinergie con i manufatti limitrofi (allineamenti, orientamenti, materiali, finiture, colorazioni) e privilegiando il lato sud per posizionare i fronti principali dell'intervento riservando le parti a nord per i magazzini. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.*
- *Dovranno inoltre essere adottate anche soluzioni volte al risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche rinnovabili, e soluzioni relative all'inverdimento di tipo estensivo, quali tetti e pareti verdi, da integrarsi con l'uso del fotovoltaico. Si dovranno utilizzare impianti di illuminazione esterni pubblici e privati a ridotto consumo energetico e bassa dispersione luminosa, in conformità ai criteri antinquinamento vigenti.*
- *Al fine di minimizzare la percentuale di superfici impermeabili si dovrà privilegiare per gli spazi a parcheggio l'uso di materiali quali prato armato, autobloccanti forati…ecc, limitando l'uso del manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio. Il parcheggio prospicente corso Europa dovrà essere previsto alberato con una cortina costituita da alberi di medio/alto fusto.*
- *Dovrà essere effettuata la raccolta separata delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati per permettere il riuso delle stesse,(ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) e, allo stesso tempo, una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi.*

Per una migliore fruizione del lotto, e per una maggiore funzionalità del canale, il tracciato dello scolmatore dovrà essere traslato lungo il bordo della Provinciale, come da tracciato e dimensioni del progetto comunale approvato. La fascia di rispetto di pertinenza, a collaudo dell'opera avvenuto, seguirà in nuovo tracciato con le medesime proporzioni della precedente.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE:
Classe di pericolosità geomorfologica IIA - e "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Gli interventi in questo settore andranno corredati da una relazione geologico- tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Si dovrà inoltre precisare la regimazione e lo smaltimento delle acque provenienti da pluviali e da aree impermeabilizzate. Limitatamente alla porzione meridionale, dove il tratteggio diagonale indica una soggiacenza della falda minore di 2 metri andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC. Andrà inoltre mantenuta una fascia di rispetto di m 20 per sponda dal Bendolino ai sensi Regio Decreto 523 del 1904. A questo proposito si segnala come sulle carte vengono rappresentati entrambi i tracciati del Bendolino, quello attuale e quello di progetto. Fino alla realizzazione del nuovo tratto di canale sarà vigente la fascia relativa al tracciato attuale; ad opera conclusa si dovrà fare riferimento al nuovo tracciato.

COMPENSAZIONI AMBIENTALI
Al fine di bilanciare la perdita di area agricola libera, sono previste quali opere di compensazione la riqualificazione ambientale (piantumazione di filare di alberi di alto fusto con distanza max 6 metri, siepe interposta e realizzazione di idoneo manto erboso) degli spazi limitrofi ai laghetti Verdina per una fascia di profondità almeno 20 metri lungo il tracciato di corso Piemonte, dalla rotonda su corso Europa alla nuova rotonda in progetto a nord dell' area. Tipologia e modalità dell'intervento verranno stabilite in fase di redazione del Piano Esecutivo dell' opera, sulla base di idonea relazione agronomica.

RIFIUTI
L' area dovrà essere dotata di idonei spazi dedicati alla localizzazione di isole ecologiche o spazi per la raccolta differenziata sulla base del tipo di attività da insediarsi secondo quanto disposto dal Settore Ambiente del Comune. A termine del DLgs n. 152/2006 i rifiuti speciali prodotti dall' impianto dovranno essere conferiti alle ditte specializzate incaricate.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
Il permesso di costruire è subordinato ad idonea verifica dei valori di contaminazione del suolo riferiti alla destinazione d' uso finale, secondo il riferimento della Tabella n. 1 dell' allegato 5 al Titolo V parte IV del D.Lgs. 15/2006, con particolare riferimento alle aree verdi.

Dovrà essere redatto apposito piano di gestione delle terre e rocce da scavo (ai sensi del comma 2, articolo 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) che definisca le volumetrie da risistemare in loco (con la relativa collocazione) e quelle da destinare esternamente all'ambito di intervento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI RISCHIO INDUSTRIALE:

ATTIVITA' SEVESO
Non sono ammesse nuove attività o modifiche ad attività esistenti tali da renderle soggette agli articoli 6 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i. nel caso in cui presentino pericolo di eventi incidentali "a ricaduta ambientale". Sono ammesse attività con eventi incidentali di tipo energetico o tossico ricadenti nell'ambito di applicazione degli articoli 6 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i., esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001. La localizzazione di stabilimenti nuovi deve inoltre essere conforme ai dettami dell'art. 10.4.1 del PTC.

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"
Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:
a) sostanze e/o preparati i cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
b) sostanze e preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
d) sostanze e preparati di cui alle categorie 9 della Parte 2.

L'insediamento delle attività delle categorie b) e c) è condizionata alla trasmissione da parte del richiedente di dichiarazione che attesti e descriva l'adozione delle misure di conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001.
Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categorie a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001. Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

VIABILITA' ED ACCESSI
Gli accessi all'area non dovranno interferire con la viabilità di scorrimento presente, con particolare riferimento alle infrastrutture al servizio delle aziende a rischio di incidente rilevante presenti nel contesto. In particolare gli oneri indotti a carico dell' intervento verranno destinati alla realizzazione della rotonda / svincolo su corso Europa secondo l' ipotesi progettuale prospettata dalla Provincia di Torino, trasmessa con nota prot. 1200110 dell' 8/07/2013.

[DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE STRUTTURALE N. 22[192]

*aree IR 11, IR12, IR14 e IR24 via Leinì, ~~**IR 13, IR18, IR18 (parte), IR30 e IR33**~~: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, ricadono **in parte** in area di danno ~~o~~ **ed in parte** in area di esclusione degli stabilimenti Autogas Nord **Butangas** e Liquigas. In essa non sono ammesse le categorie territoriali A-B o A-B-C (DM 09/05/01), ovvero:*

*Nelle aree IR11, IR12 e IR24 **che ricadono in cerchio di danno con elevata letalità** non sono ammesse le categorie territoriali A-B-C (DM 09/05/01), ovvero:*

CATEGORIA A:
- *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m³/m².*
- *Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali,*
- *case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).*

CATEGORIA B:
- *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m³/m².*
- *Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre*
- *500 persone presenti).*

CATEGORIA C
- *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m3 /m2 .*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).*
- *Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/giorno).*

*1.2~~aree IR14 via Leinì, IR 13, IR18, IR18 (parte), IR 7, IR30 e IR 33: sulla base delle risultanze del documento RIR , facente parte integrante del presente PRGC ricadono in area di esclusione. In esse~~, **Nelle porzioni***

[192] ***(Commi così modificati con Variante parziale n. 26 scheda f6)***

dell'area IR 12 che ricade in cerchio di danno con effetto inizio letalità, e sulle porzioni delle aree IR11, IR14 e IR24 che ricadono in area di esclusione, oltre che sulle aree IR7, IR13, IR18, IR30, IR32, IR 35 che ricadono in aree di esclusione anch'esse sulla base delle risultanze del documento RIR ~~,~~ *non sono ammesse le categorie territoriali A-B (DM 09/05/01), ovvero*

CATEGORIA A:

- *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m³/m².*
- *Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali,*
- *case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).*

CATEGORIA B:

- *Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m³/m².*
- *Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).*
- *Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).*
- *Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/ giorno).*

Aree IR5 ***IR 33, IR3*** *e IR22 via Torino: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, ricadono in area di osservazione. In esse l'insediamento di nuove attività è subordinato alla valutazione di compatibilità ambientale delle medesime,* ~~*in ogni caso con l'esclusione delle attività di cui alla categoria C*~~ ***in riferimento al punto 10.7 - Azioni di Pianificazione nell' Area di Osservazione - dell'Elaborato Tecnico R.I.R.***

1 *Ai sensi del paragrafo 10.2 - Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all' applicazione del D. Lgs. 105/2015 e s.m.i. dell'Elaborato tecnico R.I.R, l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione del paragrafo 8 del D.Lgs 105/2015 e s.m.i. è altresì consentito in zone produttivo di tipo IR, esclusivamente se la definizione delle aree di vincolo prodotte dall'introduzione delle nuove attività non incrementa la superficie territoriale complessiva delle aree di vincolo (aree esclusione e di osservazione) definite dal succitato elaborato.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE INTRODOTTE CON SUAP APPROVATO CON DCC N. 51 DEL 28/09/2017[193]

Area IR35: Per l'area in oggetto si ammette la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a destinazione produttivo/logistica, in coerenza con le destinazioni ammesse all'art.30 delle norme di PRG, von i seguenti parametri edificatori:
- SC massima ammissibile = 10.000 mq
- SUL max = 8.000 mq
- H max = 11,00 m.
L'attuazione dell'area è soggetta a procedura diretta convenzionata. La convenzione avrà il compito di definire i regimi patrimoniali delle aree a servizi (dismissioni o assoggettamento all'uso pubblico, i relativi vincoli di manutenzione delle stesse, nonché ogni altro eventuale rapporto tra pubblico e privato; inoltre la suddetta convenzione dovrà definire le modalità attuative delle unità minime costituenti il fabbricato in progetto, oltre le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di compensazione ambientale. Il fabbricato in progetto dovrà essere posto ad una distanza non inferiore a 2 mt dall'area pubblica. Le aree a standard relative all'intervento (art. 21della L.R. 56/77 e s.m.i.) dovranno essere localizzate lungo il corso Kant nella zona individuata con la sigla "Sia11" e su di esse dovrà essere prevista un'area a parcheggio in prosecuzione dell'area a parcheggio esistente ricadente nella medesima zona normativa. L'area ricade nella Classe di pericolosità geomorfologica IIa "aree inondate in occasione dell'evento alluvionale verificatosi nel1994". Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il

[193] ***(Introdotto con Modifica 2/2020 scheda H2)***

rischio derivante da eventuali alluvioni e l'interferenza delle opere su eventuali acque di laminazione.
L'area oggetto di variante rientra nell'area di esclusione relativa alle società Autogas Nord e Butangas Nord, come evidenziato nella tav. 3.2. dell'elaborato tecnico R.I.R. allegato alla Variante strutturale vigente n. 22. Si rimanda alle indicazioni contenute nelle norme della suddetta variante strutturale n. 22 al P.R.C.G., per l'adeguamento alla normativa in materia di industrie a Rischio di Incidente Rilevante.
Il progetto dell'area dovrà ridurre al minimo le aree impermeabili, in particolare le pavimentazioni delle aree di sosta dei veicoli dovranno essere realizzate con l'impiego di appositi elementi forati drenanti.
Lungo l'infrastruttura lineare dell'autostrada A5 TO-AO dovrà essere realizzata una fascia vegetale con funzione di filtro ambientale all'autostrada TO-AO ad essa adiacente e area di mitigazione ambientale. L'impianto a verde sarà organizzato in modo da costituire macchia arborea, con un dimensionamento crescente in funzione della distanza dal limite dell'infrastruttura alfine di non costituire barriera visiva alla stessa e in ordine alle norme previste dalla stessa; potrà essere intervallata solamente dagli accessi carrai funzionali all'attività insedianda. Al fine di conferire uniformità all'aspetto esterno dell'intera proprietà percepibile dal lato autostrada è previsto il completamento del filare arbustivo sul lotto a sud (in parte già presente sul lato est del medesimo lotto, a schermatura del tratto di recinzione esistente (di tipologia e colorazione diversa a quella in pannelli grigliati metallici zincati, esistente in alcuni tratti e di cui è previsto l'utilizzo nell'area oggetto di intervento). Inoltre, quale misura compensativa/mitigativa esterna all' area, occorrerà estendere all' area limitrofa posta a sud del lotto oggetto di intervento, sul filare di carpino bianco previsto lungo corso Kant, quale filtro visivo rispetto al complesso della cascina Alpis. Per potenziare l' effetto di schermo sulla porzione inferiore degli edifici esistenti, l' estensione del filare dovrà essere adeguatamente infittita con le medesime specie arbustive previste nel lotto oggetto di intervento. Si prescrive l osservanza del "Piano di cure periodiche" come riportato nella "Relazione tecnica relativa allo studio delle aree verdi quali opere di mitigazione ambientale" allegato. Inoltre occorrerà prevedere, entro la conclusione delle opere mitigative, un piano di verifica della realizzazione ed efficacia dell' attecchimento delle piante con previsione di eventuali reimpianti ove la primitiva piantumazione non abbia avuto buon esito. Il progetto dell' area di compensazione deve essere inteso come prosecuzione del parco pubblico già esistente sul lato est del cimitero, privilegiando pertanto sesti di impianto della vegetazione poco geometrici ed essenze simili a quelle già presenti nell' intorno. Al fine di una migliore sostenibilità ambientale dell' ampliamento dell' area produttiva l'intervento dovrà raggiungere un punteggio 2,5 in applicazione del Protocollo ITACA 2011 edifici Industriali - aggiornamento maggio 2012. L'attestazione di agibilità dell' edificio in progetto è subordinata al rilascio di certificato di regolare esecuzione/collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti l' intervento me a quello delle opere di rinaturalizzazione dell' area di compensazione.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26

1. ***Posizione 26/C1: area IR 11:***
   Si vincola l'ampliamento dell'attività Bitumtec, finalizzato ad una riqualificazione funzionale ed impiantistica delle proprie strutture, utilizzando l'indice di zona, vincolato ad una valutazione da parte degli uffici comunali competenti dei criteri progettuali volti a minimizzare/annullare gli effetti in caso di incidente quali:
   - ***adozione dei criteri costruttivi che tengano in considerazione i rischi derivanti dalla limitrofa attività a rischio rilevante;***
   - ***Garantire vie di accesso/fuga indipendenti;***
   - ***Valutare l'adozione di sistemi di ventilazione.***

   Le destinazioni d'uso devono rimanere all' interno delle categorie E od F
   Inoltre, a seguiti di controlli effettuati sui passaggi idrici, si richiede di valutare la necessità di adeguamento dei passaggi per le acque di scolo provenienti dall' Autostrada A5.

   PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda C1 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
   Classe di pericolosità geomorfologica: classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994 alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA"
   Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

2. ***Posizione 26/C2: area IR 23:***
   Oltre a quanto previsto all'art. 30 lettera e), è possibile realizzare all'interno dello stabilimento locali ricettivi e servizi annessi per accogliere per tempo determinato il personale dipendente del gruppo in trasferta ed eventuali stagisti, per un massimo di ulteriori 300 mq. di SUL, nei limiti comunque della SUL già consentita per la categoria di area.

3. ***Posizione 26/C5***
   L'attuazione dell'area IR20 è subordinata alla dismissione e sistemazione della porzione attigua dell'area SIv 13 posta sullo stesso lato della via Torino con parcheggi drenanti e cortina alberata. In fase di progettazione delle aree a

parcheggio occorrerà definire le caratteristiche geometriche e le varie compartimentazioni delle aree a servizi ipotizzate, nel rispetto della sezione stradale di Cat. C e della classificazione delle intersezioni, rispettando le distanze di almeno 300 mt. tra accessi, acquisendo parere e autorizzazioni in materia di viabilità da parte del settore competente della Città metropolitana. L' eventuale attraversamento pedonale dovrà anch' esso essere oggetto di attento esame a livello progettuale, e condiviso anch' esso con il settore competente della Città metropolitana.

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):
Dovranno essere adottate tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche in termini di altezze, mentre sarà possibile adottare materiali e finiture differenti qualora considerate di minor rimpatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo tramite l'inserimento di specifici parametri ambientali che individuino una superficie permeabile minima del 50% della S.t., unitamente all'adozione di sistemi per il recupero delle acque ed il raggiungimento dell'invarianza idraulica (vasche interrate di raccolta e rilascio graduale) con la prescrizione che il parcheggio di servizio privato, ed i parcheggi previsti nell'area SIv 13 debbano essere arborati, e realizzati con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento) unitamente all'impianto di esemplari arborei al fine di assicurare idoneo ombreggiamento delle auto in sosta. Infine, qualora il progetto comporti un incremento delle superficie esistenti impermeabili, si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo, da utilizzarsi per la rigenerazione dell'area di compensazione SV 26a

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda C5 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)
Classe di pericolosità geomorfologica: l'area risulta classificata in parte in classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994" alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA ed in parte in classe IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante".
Prescrizioni normative: Sia per le porzioni in classe IIa che in classe IIb gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC. Andrà mantenuta una fascia di rispetto di m 10 dal canale Alonna ai sensi Regio Decreto 523 del 1904 che risulta inedificabile.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 27

1. ***Posizione 27/B1: area IR 13:***
   È possibile, nell'ambito della superficie coperta assentita, aumentare la superficie utile lorda ammessa di ulteriori 4.000 mq. rispetto a quella oggi esistente. Nell'ambito della nuova SUL inoltre è consentito, a specificazione di quanto indicato nel precedente Art. 30 delle presenti Norme, oltre alle attività proprie dell'area, realizzare spazi espositivi, scolastici e formativi
   Il tutto nel rispetto dei disposti del D.Lgs n. 334 /99, del D.M. 9 maggio 2001 e di quanto prescritto all' Art. 68 delle N.d.A. relative alla gestione del rischio industriale.
   PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 27):
   L'ampliamento previsto dovrà avvenire sulle aree di stretta pertinenza del complesso edificato per evitare ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo esistente con la prescrizione che l'eventuale parcheggio privato di servizio debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, a piano di campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento), garantendo la corretta lisciviazione delle acque superficiali; si richiede in particolare per la pavimentazione dei piazzali e gli spazi di carico – scarico e di manovra di realizzare una piattaforma impermeabile con separazione delle eventuali perdite di olio dalle acque di prima pioggia mediante impianto puntuale di disoleazione abbinato alla realizzazione di vasche interrate di laminazione e prima pioggia o altri elementi di drenaggio specificatamente indirizzati a garantire l'invarianza idraulica dell'area
   Poiché l'area ricade in zona di esclusione del RIR, le attività ammesse dovranno rispettare il massimo affollamento previsto dal D.M. 9 maggio 2001, in particolare per le attività al chiuso e con esplicita esclusione di asili e scuole inferiori in quanto appartenenti alle suddette categorie A e B

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B1 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 27)
Classe di pericolosità geomorfologica: classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994 alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA"
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC. Dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità dal reticolo idrografico pari a 20 m.

PRESCRIZIONI ACUSTICHE:
Le attività che si insedieranno nel lotto dovranno comunque rispettare limiti di rumorosità congrui con la classe in cui l'area ricade.

2. ***Posizione 27/B2: area IR 15:***
A specificazione di quanto previsto al precedente Art.30, è possibile realizzare sul lotto, all'interno della SUL ammessa dall'indice di zona IR 15 come riportato sulla TAB.6, del documento Tabelle di Sintesi, un nuovo fabbricato un bar ristorante, un self-service - mensa aziendale, una foresteria ricettivo - alberghiera per le filiali ed i clienti e fornitori, ed una scuola per l'infanzia con capienza circa 25/30 bambini
Si precisa inoltre che è possibile attuare interventi di demolizione e/o ristrutturazione del fabbricato esistente, anche con diversa sagoma, con la Superficie utile Lorda e la Superficie coperta consentita dall' indice di zona, qualora vi sussistano le seguenti condizioni:
- Venga accertata, sulla base di una perizia statica l'impossibilità del recupero dell'edificio esistente;
- Che l'intervento sia finalizzato a soddisfare i criteri di efficienza energetica ed antisismica (circolare Ministero Infrastrutture e trasporti – "Oggetto: Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi".)
Dovrà in ogni caso essere verificata la dotazione di parcheggi, (10% della sup. territoriale) sommando ad essi quelli già precedentemente dismessi lungo la via Torino

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25): Vista la posizione prospiciente la rotonda di via Torino, si sottolinea l'importanza di individuare tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche in termini di densità ed altezze, adottando materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento). Per l'impianto di nuove specie arboree, si dovrà utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il DGR 27/05/2019 n.24-9076. Infine, qualora i progetti comportino un incremento delle superficie esistenti permeabili si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo
PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: l'area risulta classificata in parte in classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994" alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA ed in parte in classe IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante".
Prescrizioni normative: Sia per le porzioni in classe IIa che in classe IIb gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC
VERIFICA STATO AMBIENTALE
Ogni intervento di trasformazione dell'area dovrà attivare in via preliminare procedure di bonifica ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai fini di verificare l'assenza di superamenti delle CSC nelle matrici ambientali.
A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di Permesso di costruire una

valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Il permesso di costruire regolerà le modalità ed i tempi di attuazione delle eventuali opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

PRESCRIZIONI ACUSTICHE:

Le attività che si insedieranno nel lotto dovranno comunque rispettare limiti di rumorosità congrui con la classe in cui l'area ricade.

3. ***Posizione 27/B4 – Area IR 34***

Valgono i parametri di cui alla Tabella n. 6 – AREE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI RIORDINO DELLE Tabelle di Sintesi.

L'ampliamento dell'area IR 34 è vincolato esclusivamente all'adeguamento ed alla razionalizzazione della sede della ditta esistente (Gariglio spurghi – attività di servizio). Ogni cambio di destinazione d'uso per altra attività di tipo produttivo dovrà essere valutata in merito alla compatibilità acustica ed ambientale.

La manutenzione della strada di accesso ad uso pubblico dalla via San Benigno e dei parcheggi ad uso pubblico posti lungo la medesima dovrà essere in perpetuo a carico dei proponenti l'intervento.

Il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere dovrà allacciarsi a quello presente lungo la via San Benigno, o potrà, su parere dell'Arpa, essere realizzato con apposito impianto di trattamento e di smaltimento, adeguatamente dimensionato, che dovrà prevendere una tipologia di scarico che tenga conto delle eventuali criticità presenti nell' area di immissione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 27):

Al fine delle compensazioni ambientali, proporzionate alla quantità di suolo agricolo consumato (aree impermeabili, aree semipermeabili (aree di sosta) e permeabili residue derivanti dagli interventi in progetto), sarà dovuto un contributo per il recupero e la sistemazione da attuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale sull'area SV26a - o in alternativa di aree che a tal scopo dovranno essere indicate dal PRGC.

Si ritiene di interesse la conservazione dell'assetto plano-volumetrico generale del complesso edificato anche in relazione ai restanti edifici non oggetto di variante. Analogo discorso si ritiene applicabile anche per le altezze e volumetrie presenti in modo da preservare il profilo longitudinale caratterizzante l'isolato. Si prescrive di allestire le aree a parcheggio lungo la via privata ad uso pubblico con materiali drenanti (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati) unitamente all'impianto di esemplari arborei al fine di assicurare idoneo ombreggiamento delle auto in sosta evitando la formazione di isole di calore .

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B4 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 27)

Classe di pericolosità geomorfologica: IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante".

Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC

PRESCRIZIONI ACUSTICHE:

Le attività che si insedieranno nel lotto dovranno comunque rispettare limiti di rumorosità congrui con la classe in cui l'area ricade.

Art. 33 - Zona Normativa - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (IN)

Tale classificazione comprende parti di territorio pressoché inedificate e/o non urbanizzate all'interno di Ambiti di intervento urbanistico di cui all'art. 5 delle presenti norme ove l'edificazione è subordinata alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal P.R.G. e/o di SUE di iniziativa pubblica o privata. Le destinazioni d'uso di cui alla lettera g) dell'art. 30 sono ammesse limitatamente alle superfici fondiarie frontestanti la viabilità pubblica di tipo B, C, D ed E di cui al successivo art. 37.

Il P.R.G.C. specifica che per tali aree l'utilizzo edificatorio, derivato dall'applicazione di un indice territoriale di 0,45 mq/mq. di Superficie Lorda di pavimento (S.L.P) e R.C. pari ad 2/5 di S.T., è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (PIP, PP, PdR) o privata (PEC, PdR) estesi all'intera area IN ovvero alle unità minime di intervento evidenziate nella cartografia di P.R.G. o secondo le modalità di cui al precedente art.5 che diano origine ad una scomposizione modulare delle unità minime predette. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione degli edifici esistenti definiti alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77.

La trasformazione dell'area IN6 – in applicazione dei parametri contenuti nelle tabelle allegate, è subordinata al posizionamento del piano di calpestio alla quota della SP Cebrosa, al divieto alla formazione di locali interrati nonché alla creazione di vasche volano dimensionate attraverso il calcolo idraulico autorizzato dal Comune.

L'intervento rimane comunque subordinato alla realizzazione preventiva della fascia di espansione del T. Bendola compresa nel programma degli interventi di protezione dell'abitato e contenuta nell'area vincolata dal P.R.G.C. a spazi pubblici e adiacente all'area IN6.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici edilizi ed urbanistici fissati nelle Tabelle di sintesi allegate alle presenti Norme e dalle prescrizioni grafiche attinenti a viabilità e spazi pubblici di tipo SI nonché alle disposizioni, specificazioni ed indirizzi contenuti nelle presenti Norme valide per le aree private.
[Per la definizione degli spazi pubblici si richiamano le norme di flessibilità introdotte al precedente art. 26 delle presenti norme dalla Variante parziale n° 7.][194]

Il SUE stabilisce l'assetto finale degli spazi comuni e di arredo urbano avendo facoltà di modificare marginalmente entità e dislocazione a tali aree per tener conto del dimensionamento delle aree da cedere a titolo gratuito al comune a norma dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 (20% della S.T. dell'area appartenente alla zona normativa "IN" ovvero 100% della SLP per le destinazioni d'uso terziarie di cui alle lettere f) e g) del precedente art. 30) .
Qualora gli spazi pubblici SIa e Slv cartografati dal P.R.G. all'interno degli ambiti di intervento definiti nelle tabelle di sintesi non siano sufficienti per ottemperare i minimi di legge (art. 21 punti 2 e 3 della L.U.R. 56/77) la quota mancante verrà reperita dal SUE all'interno dell'area interessata ovvero negli spazi di tipo SI esterni all'ambito di riferimento.
Si richiamano in quanto applicabili i dispositivi contenuti agli artt 5 e 6 delle presenti Norme.
Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
Nelle aree di tipo (IN) ove unità minime di intervento abbiano S.T inferiore a mq. 5000 il S.U.E. può essere sostituito da concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 estesa all'intera area e che preveda per il concessionario oneri analoghi a quelli previsti dall'art. 45 della l.r. 56/77. Detta semplificazione procedurale non si applica nel caso di una pluralità di concessioni, finalizzate alla realizzazione di distinte unità immobiliari, per le quali si rende necessario un progetto unitario di intervento attraverso il S.U.E.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3 [195]

3.1 Ambito produttivo N2 – Corso Piemonte Via Karcher
In sede di riesame delle osservazioni presentate al PRG vigente in fase approvativa, si ritiene ammissibile enucleare dall'ambito produttivo N2 un appezzamento di terreno adiacente al perimetro dell'area IR.7 avente accesso da viabilità privata interna a v. Brandizzo.
Detto appezzamento viene integrato all'area IR7 e quindi si ammette la procedura di intervento diretto mediante concessione convenzionata; la sua attuazione, tuttavia, rimane subordinata alla formazione di spazi pubblici nella misura del 20% della superficie territoriale in modo da non alterare l 'equilibrio degli standard stabiliti dal PRG.

---

194 *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*

195 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25***

L'ubicazione degli spazi stessi definita nella cartografia della Variante no 3 ha carattere prescrittivo volto a garantire la possibilità di collegamenti con gli spazi pubblici perimetrali dell'ambito N.

3.2 Area IR5 - Insediamento Ditta Comital – via Brandizzo

Si ritiene ammissibile, alla luce delle recenti trasformazioni dell'area IR5, che risulta essere quasi totalmente saturata, rendere più flessibile la normativa di zona per consentire gli interventi di consolidamento dell'apparato industriale esistente.

Pertanto, si provvede alle seguenti variazioni:

- *deduzione dell'obbligo del ricorso a SUE nel caso di ampliamento cancellazione del tracciato della strada privata riportato in cartografia all'interno dell'area in quanto gli spazi di distribuzione documentati dall'istante appaiono diversamente articolati.*
- *Inoltre, tenuto conto della necessità di risolvere il nodo viabilistico di v. Brandizzo e del carico di traffico che proviene su di esso anche dallo stabilimento Comital, si provvede con la Variante n°3 a definire una rotatoria di distribuzione di via Brandizzo con ramo dedicato al suddetto stabilimento.*

In rapporto a detta finalità si stabilisce che ogni tipo di intervento di conservazione e/o di ampliamento (consentito dal PRG come modificato e integrato dalla Variante 3) per l'insediamento in oggetto rimane subordinato:

- *alla dimostrazione della sussistenza degli spazi pubblici o di uso pubblico nella misura del l 0% della superficie fondiaria in proprietà*
- *alla cessione a titolo gratuito dei sedimi di proprietà compresi nell'area della rotatoria definita dalla Variante 3.*

3.3 Ambito produttivo M – Via Brandizzo

In accordo con le istanze presentate da diversi operatori circa la necessità di risolvere il nodo distributivo di v. Brandizzo per l'accesso in sicurezza nell'ambito industriale di nuovo impianto (M), nell'area Comital e verso Eurhotel fabbricati produttivi circostanti, si apporta alla viabilità e alla normativa di attuazione dell'ambito M le modifiche indicate in espresso, che rimangono subordinate alla favorevole espressione da parte della Provincia di Torino sulla fattibilità della rotatoria interessante la viabilità principale:

- *Inserimento della rotatoria con obbligo di cessione gratuita delle sue aree di sedime comprese nell'ambito M.*
- *Traslazione della viabilità di accesso all'ambito M dal perimetro orientale alla sua posizione assiale confluente nella rotatoria in progetto.*
- *Definizione di ramo secondario per l'accesso agli insediamenti esistenti tra l'ambito M e l'autostrada A5, in vista della deduzione dell'attuale stradina di accesso all'Eurothel in quanto estremamente pericolosa.*
- *Correzione della superficie territoriale documentata dagli istanti.*
- *Marginale contenimento delle aree per spazi pubblici in modo da farli coincidere con la misura prevista per legge (20%).*
- *Riduzione da 60 a 30 mt. della fascia di rispetto dello svincolo autostradale in base a quanto ammesso dal Codice della Strada e dalla normativa*

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4

1. Posizione C6 - Ambito N – Corso Piemonte - Riaggregazione subambiti 3 e 4

Si ammette in sede di redazione di SUE la possibilità di aggregare, in tutto o in parte, i subambiti 3 e 4 dell'ambito N per consentire l'insediamento di unità produttive aventi dimensione longitudinale maggiore delle subaree citate. Tale aggregazione deve risolvere il conveniente accesso alle aree da essa escluse e rispettare le iniziative di trasformazione in corso al momento della approvazione della Variante 4, fermo restando ogni altro vincolo e prescrizione attuativa contenuto nel presente articolo.

2. Posizione C7 - Ambito N: Corso Piemonte - Possibilità di individuazione di parte degli standard negli spazi pubblici industriali 8 e 9.

Si ammette la possibilità, previo giudizio insindacabile di ammissibilità - specifico per ogni intervento – espresso dalla Amministrazione, di correlare la formazione degli standard previsti per l'ambito N con gli spazi pubblici industriali 8 e 9 non in proprietà al demanio Comunale. Ciò per l'esclusiva finalità di realizzare spazi per attrezzature industriali effettivamente e immediatamente fungibili.

3. Zona normativa IR 30

L'utilizzazione delle aree in ampliamento della zona normativa IR 30, definito dalla Variante parziale n° 4, è subordinata al coordinamento progettuale con il sub ambito 2 dell'ambito industriale N volto alla realizzazione del telaio infrastrutturale del comparto individuato in Tav. 3.2 con particolare riguardo alla viabilità di arroccamento dell'ambito stesso e alla rotatoria di svincolo su via Brandizzo, così come definita dalla Variante 3. La trasformazione della porzione libera dell'area IR30 è subordinata alla redazione di SUE esteso all'intera proprietà. Gli standard urbanistici vengono commisurati al 20% di ST.

4. Comparto infrastrutturale IN2, IN3, IR30

Il PRG come modificato dalla Variante 4 individua nella Tav. 3.2 un settore industriale (denominato in cartografia comparto infrastrutturale IN2, IN3, IR30) sottoposto a coordinamento progettuale per le seguenti finalità precipue: individuare le Unità minime di intervento (riconoscendo come tali anche i PEC e/o le concessioni già rilasciate) a cui attribuire, pro quota, la realizzazione del telaio stradale (in progetto o realizzato) la formazione della rotatoria di via Brandizzo e la creazione delle OO.UU. 1° e 2°.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE STRUTTURALE N. 22[196]

1. ***Area IN2: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, ricade in area di esclusione. In esse non sono ammesse le categorie territoriali A-B- (DM 09/05/01).***

   Area IN3: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, ricade in area di esclusione. In esse non sono ammesse le categorie territoriali A-B-C (DM 09/05/01). Ulteriori vincoli di insediabilità sono i seguenti:

   ATTIVITA' SEVESO
   Sono ammesse attività con eventi incidentali di tipo energetico o tossico ricadenti nell'ambito di applicazione d.lgs 105/2015 e s.m.i., esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001.
   Non sono ammesse attività con eventi incidentali a ricaduta ambientale.
   La localizzazione di stabilimenti nuovi deve inoltre essere conforme ai dettami dell'art. 10.4.1 del PTC.

   Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo energetico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili (LREV) aumentata di 100m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200m oltre il confine dello stabilimento stesso.
   Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo tossico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili (LIRR) aumentata di 200m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300m oltre il confine dello stabilimento stesso.

   In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

   ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"
   Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie
   relative all'applicazione degli obblighi di cui al d.lgs 105/2015 e s.m.i di:

   a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
   b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
   c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
   d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

   Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200 m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

   Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area

[196] (***Come modificato ed integrato con Variante Parziale n. 26 scheda f6)***

individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.
Nel caso di richiesta di insediamento di "stabilimenti sottosoglia" delle categorie c) e d) sopra riportate, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista appartenente all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante di Adeguamento al DM 9/5/2001 al PTCP.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.[197]

2. *area IN4: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, ricade in area di esclusione. In esse non sono ammesse le categorie territoriali A-B (DM 09/05/01. Ulteriori vincoli di insediabilità sono i seguenti:*

ATTIVITA' SEVESO
Sono ammesse attività con eventi incidentali di tipo energetico o tossico ricadenti nell'ambito di applicazione degli articoli 6,7 e 8 del d.lgs 334/1999 e s.m.i., esclusivamente a seguito di parere positivo rilasciato dal Comune relativamente a specifica relazione tecnica di compatibilità territoriale (art. 10 Variante al PTCP) ed ambientale redatta in conformità al comma 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001.
Non sono ammesse attività con eventi incidentali a ricaduta ambientale.
La localizzazione di stabilimenti nuovi deve inoltre essere conforme ai dettami dell'art. 10.4.1 del PTC.

Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo energetico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili (L_{REV}) aumentata di 100m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200m oltre il confine dello stabilimento stesso.
Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo tossico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili (L_{IRR}) aumentata di 200 m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300 m oltre il confine dello stabilimento stesso.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B.

ATTIVITA' "SOTTOSOGLIA SEVESO"
Sono ammessi "stabilimenti sottosoglia" che prevedono la conservazione o l'impiego in quantità superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'articolo 6 del d.lgs 334/1999 e s.m.i di:

a) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
b) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
d) sostanze e/o miscele di cui alle categorie 9 della Parte 2.

Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" della categorie a) sopra riportata, l'area individuata dalla distanza di 200m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.
Qualora risultino ammessi "stabilimenti sottosoglia" delle categorie b) e c) sopra riportate, l'area individuata dalla distanza di 100m dal perimetro dell'attività deve essere vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

[197] (***Comma così sostituito con Variante parziale n. 26 scheda f6)***

Nel caso di richiesta di insediamento di "stabilimenti sottosoglia" delle categorie c) e d) sopra riportate, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista appartenente all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida della Variante di Adeguamento al DM 9/5/2001 al PTCP.

In nessun caso è consentito l'insediamento di nuovi stabilimenti la cui area di esclusione, che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività, ricomprenda elementi territoriali delle categorie A e B

Nell' area IN4 è' escluso l' insediamento di attività terziarie o commerciali con oltre 500 persone presenti al chiuso valutate secondo i criteri del punto 5 del precedente Art. 30.

3. *area IN5: sulla base delle risultanze del documento RIR, facente parte integrante del presente PRGC, ricade in area di ~~esclusione~~* ***osservazione****. In esse non sono ammesse le categorie territoriali A-B (DM 09/05/01.*

   Nell' area IN5 non è ammesso l'insediamento di nuove attività "Seveso" o "Sottosoglia Seveso". ~~È escluso l'insediamento di attività terziarie o commerciali con oltre 500 persone presenti al chiuso valutate secondo i criteri del punto 5 del precedente Art. 30.~~

4. *Ai sensi del paragrafo 10.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all' applicazione degli artt. 6,7 ovvero 6, 7 e 8 del D. Lgs. 334/99 e s.m.i. dell'Elaborato tecnico R.I.R., gli stabilimenti ad oggi in attività possono apportare modifiche se conformi alle azioni di pianificazione e vincoli descritti nel ~~presente~~ documento* ***RIR*** *e secondo quanto prescritto dalla normativa vigente. Se la modifica dei vincoli territoriali interessa aree edificate o da edificare, tale modifica non deve limitare le possibilità di ampliamento/potenziamento delle attività insediate o da insediarsi*

5 *Ai sensi del paragrafo 10.2 - Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all' applicazione del D. Lgs. 105/2015 e s.m.i. dell'Elaborato tecnico R.I.R, l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione del D.Lgs 105/2015 e s.m.i. è altresì consentito in zone produttive di tipo* ***~~IR,~~ IN*** *esclusivamente se la definizione delle aree di vincolo prodotte dall'introduzione delle nuove attività non incrementa la superficie territoriale complessiva delle aree di vincolo (aree esclusione e di osservazione) definite dal presente elaborato*

Art. 33 BIS - Zona Normativa - IMPIANTI TERZIARI ESISTENTI E CONFERMATI (TE)

Tale classificazione identifica immobili già a destinazione prevalentemente terziaria e commerciale e le pertinenti superfici fondiarie.
In tali immobili sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere b), f) e g) del precedente articolo 30 estese all'intera SLP esistente alla data di adozione del N.P.R.G.. Con particolare riferimento al riuso a destinazione commerciale di destinazioni terziarie in atto o previste in SUE vigenti *[nei limiti di superficie di vendita stabiliti per le localizzazioni L1 dalla Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo allegata all'art. 17 della DGR n° 59-10831/06 come riportata all'art. 5 "Linee di intervento" della DCC n°44/2008.]*[198]
Non deve essere superato il R.C. fondiario di 2/3.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi mediante concessione singola; ristrutturazioni edilizie comportanti cambio di destinazione da terziario a commerciale sono ammessi mediante SUE o concessione convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 11

1. *Area TE2 – via Trento*

Si ammette sugli immobili ubicati in area TE2 e contenenti attività artigianale e commerciale la sopraelevazione dei tetti dei corpi di fabbrica mediante traslazione della quota di imposta e della quota di colmo fino a mt 0.80. Ciò al fine di realizzare requisiti di usabilità dei vani sottotetto per funzioni di archivio e deposito accessorie dell'attività principale insediata.

198 *(introdotto con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*

Art. 33 TER - Zona Normativa - IMPIANTI TERZIARI DI RIORDINO ED IN PROGETTO

1. [Il PRG individua in cartografia con sigla ~~TP1~~ TN1 un insediamento prevalentemente riservato a funzioni di carattere commerciale al dettaglio per discount.
   L'area è trasformabile in base ai parametri edilizi e urbanistici riportati in appresso~~, *fatta salva la redazione di SUE esteso all'intera zona normativa quanto stabilito al successivo art. 63 bis*~~ *a seguito dell'attuazione di SUE approvato con D.C.C. n. 45 del 16/07/2002 e successive varianti.*
   E' ammessa la formazione di complesso edilizio commerciale /residenziale in base alle seguenti misure:

   - discount alimentare
     SUL: ~~1380 mq~~ *1.730 mq.*
     [Superficie coperta: 1380 mq][199] *1.730 mq.*
     Volume: ~~4.400 mc~~ *6.000 mc*
     N° piani: 2
     Standard urbanistici: quanto previsto dai criteri regionali in attuazione della L.R. 28/99
   - abitazione
     volume: 3800 mc
     n° piani: 3
     standard urbanistici: 25 mq/ab.
     R.C. comprensivo di abitazione e discount: 1/3
     Abitanti: 31][200]

   Interventi di ampliamento della struttura commerciale esistente, nei limiti dei parametri sopra indicati, dovranno essere sottoposti a Permesso di costruire convenzionato. Tali interventi sono inoltre subordinati alla realizzazione, previa approvazione del progetto esecutivo da parte degli Uffici comunali, di una rotonda veicolare all'incrocio tra la via Leinì e viale Partigiani, con il ridisegno di quest' ultimo con l'eliminazione della prima tratta dell'aiuola centrale, che separa i due sensi di marcia, così da consentire un innesto ottimale in ingrasso ed in uscita dall' intersezione.

   Per l'invarianza idraulica si chiede di provvedere:
   • a disposizioni tese a ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, prevedendo pavimentazioni permeabili (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, strade a bassa frequentazione) e l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
   • all'effettuazione della raccolta separata delle acque pluviali provenienti dalle coperture del fabbricato per permettere il riuso delle stesse (ad esempio per irrigazione delle aree verdi, acque per WC) ed allo stesso tempo una "laminazione" degli eventi piovosi più intensi. A tal proposito si consiglia di verificare i dimensionamenti di tali opere proposti nell'elaborato DS6 del PTCP2 al punto 4.1 (Disposizioni tecnico-normative in materia di difesa del suolo).
   In merito alle risorse energetiche si chiede di provvedere: • all'impiego delle migliori tecniche disponibili, relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare, per l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
   • all'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni;
   • alla razionalizzazione dei consumi energetici, per esempio mediante impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione, esterna ed interna, con adeguati dispositivi automatizzati per l'accensione e lo spegnimento, nonché la riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne;
   Nelle fasi di cantiere dovranno essere adottate tutte le possibili precauzioni e gli accorgimenti volti a limitare gli impatti:
   • sulla componente aria contenendo l'eventuale diffusione di inquinanti;
   • sulle risorse idriche sotterranee al fine di limitare i rischi di contaminazione, dovuti ad esempio a sversamenti di natura accidentale.
   Relativamente alla realizzazione di tutte aree verdi previste, si richiede di utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il DGR 27/05/2019 n.24- 9076.

   La compensazione monetaria di cui al punto 6 – Compensazioni del Documento tecnico di verifica di Assoggettabilità riferita ad una superficie complessiva di 324 mq (140 mq per la rotonda e 184 mq per il parcheggio) dovrà essere utilizzata per la rigenerazione dell' area di Compensazione Ambientale SV 26a.[201]

---

[199] *(modificato con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*
[200] *(introdotto con Variante Parziale n. 3 DCC n. 21 del 28/03/2001)*
[201] *(introdotto e modificato con Variante Parziale n. 24 DCC n. 29 del 20/05/2019)*

2. *La Variante parziale n° 9 di adeguamento del PRG alla disciplina del commercio di cui alla DCR 59.10831/06 individua in cartografia con sigla TN-2 un'area riservata alla realizzazione di un insediamento, a esclusiva destinazione commerciale, compreso all'interno della localizzazione urbana non addensata L1-2 di via Genova, sulla scorta dei seguenti parametri edilizi e urbanistici:*
   S.T. max ammessa: mq. 7.307
   S.U.L. max ammessa: Sup. vendita + 20% (riserve)
   Sup. vendita max. ammessa: v. tab. delle compatibilità dello sviluppo competente a L1
   Tipologia: v. Tab. 3 in art. 5 "linee di intervento" contenuta nella DCC 44/2008
   R.C max (riferito a S.T.) = 50%
   Standard = parcheggi e verde nella misura fissata dalla applicazione della DCR 59-10831/06 da reperire all'interno dell'area TN 2.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 10[202]

Posizione 10/E1 – Area TR1 – Via Molino - Corso Platone
La trasformazione dell'area TR-1, integrata al PRGC dalla Variante 10 è subordinata alle seguenti condizioni operative:
a) rilascio dell'attività di carrozzeria al momento dell'attivazione delle funzioni commerciali con divieto di reinsediamento di attività artigiane di qualunque tipo se nocive e/o moleste e/o incompatibili con le norme urbanistiche e ambientale vigenti nel comune di Volpiano al momento della richiesta;
b) compatibilità della destinazione commerciale con la tipologia riconosciuta dal documento comunale di adeguamento della disciplina commerciale di PRGC alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 [contenuto nella DCC 44/2008][203]*.*
c) rilascio dell'attività di carrozzeria al momento dell'attivazione delle funzioni commerciali con divieto di reinsediamento di attività artigiane di qualunque tipo se nocive e/o moleste e/o incompatibili con le norme urbanistiche e ambientale vigenti nel comune di Volpiano al momento della richiesta;
d). compatibilità della destinazione commerciale con la tipologia riconosciuta dal documento comunale di adeguamento della disciplina commerciale di PRGC alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 contenuto nella DCC 44/2008.
e) dimostrazione del soddisfacimento degli standard urbanistici per parcheggi e verde in applicazione della normativa regionale. E' ammesso l'uso dello spazio SA-55 previo convenzionamento con il comune che ne è proprietario".

10/F6. – Area TR2 - Corte angolare via Molino - Poste
La corte in oggetto fronteggia l'area delle Poste ed è individuata dal PRG come complesso edilizio da recuperare ov'è ammesso l'ampliamento dei volumi esistenti in misura di 300 mc. Si provvede a scorporare dall'area RRU un lotto, a cui viene attribuita la sigla TR-2, contenente la tettoia in oggetto la quale potrà essere trasformata, previa demolizione con ricostruzione a sagoma definita, in un edificio a due piani composto a piano terra dall'unità commerciale e al piano superiore dall'abitazione.
Nell'area TR-2 è ammessa la realizzazione di una struttura mista terziario commerciale (per un negozio di vicinato) e abitativa della dimensione complessivamente non superiore a 200 mq di SLP. La trasformazione è subordinata:
a) alla compatibilità della destinazione commerciale con il documento comunale di adeguamento del PRGC alla DCR 59-10831 del 24.03.2006;
b) alla formazione della abitazione al secondo livello con accesso dall'interno del fabbricato;
c) all'arretramento della costruzione come indicato in cartografia, alla cessione al comune della relativa area di sedime a mezzo di permesso di costruzione convenzionato a termini dell'art. 49 della l.r. 56/77 e alla sua materiale realizzazione senza oneri per il comune.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 11[204]

11/C2 Area TR3 - Via Molino (tra via Sestriere e c.so Platone):
Modifica di destinazione d'uso di fabbricato di tipo accessorio (tettoia), compreso in area (R) e in lotto consolidato, finalizzata alla creazione di negozio con soprastante abitazione.
Tale modifica è consentita, senza che ciò comporti incremento della capacità insediativa, residenziale o produttiva di tipo commerciale, qualora in complesso non venga superato il limite dimensionale di 200 mq. di SUL.

[202] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25*
[203] *(introdotto con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)*
[204] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 11 con Variante Parziale n. 25*

A tal fine, anche in accoglimento di richieste esposte dall'osservazione n° 18 al progetto preliminare, si individua un'area TR3 ove, nei limiti di superficie anzidetti, è consentito realizzare su due p.f.t (Hmax. = mt 6,50, sottotetto non abitabile e non agibile)

- *a piano terra, una unità commerciale di vicinato con retrostante tettoia avente profondità di mt. 6 per ricovero furgone.;*
- *al piano soprastante una unità di abitazione;*

L'intervento è subordinato:

- *alla definizione degli standard urbanistici nella misura prevista dall'art. 21 punti 1 e 3 della l.r 56/77 di cui almeno 75 mq destinati a parcheggio in loco e per il resto monetizzati.*
- *All'assenso dei confinanti in rapporto alla maggiore altezza del fabbricato in progetto rispetto alla tettoia esistente.*

L'immobile è compreso in classe IIa di pericolosità geomorfologica moderata che può essere agevolmente superata con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici.

11/C3 Area TR2 - Via Molino (zona delle Poste):

In sede di progetto edilizio del fabbricato compreso in area TR2 (definita da precedente Variante n° 10) è stata segnalata al comune l'esigenza di accogliere la clientela del negozio, previsto a piano terreno, mediante la formazione di un'area porticata. E' perciò necessario ampliare proporzionalmente l'area TR2 a scapito del retrostante cortile, ferma restando la SUL e le condizioni di trasformazione già assentite previste con particolare riguardo per gli standard urbanistici.

Si ammette la creazione di scala esterna per l'accesso all'unità abitativa soprastante al negozio.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 19

Punto 19/C2 – Area TR3:

La Variante n°19 individua un'area TR3, ove è consentito realizzare una struttura mista terziario commerciale di n° piani 2, H max = 6.50 mt; sottotetto non abitabile e non agibile, per una superficie non superiore a 200 mq di SLP, con la seguente articolazione: a p.t. unità commerciale con eventuale retrostante tettoia per ricovero furgone, secondo la sagoma indicata in cartografia; al primo piano unità di abitazione.

L'intervento è subordinato:

- *alla definizione degli standard urbanistici nella misura prevista dall'art. 21 punti 1 e 3 della l.r 56/77, di cui almeno 75 mq destinati a parcheggio in loco e per il resto monetizzati. Quest'ultimi potranno essere reperiti nell'area presente nelle immediate vicinanze, definita "SA60";*
- *all'assenso dei confinanti in rapporto alla maggiore altezza del fabbricato in progetto rispetto alla tettoia esistente.*
- *alla compatibilità della destinazione commerciale con il documento comunale di adeguamento del PRGC alla DCR 59-10831 del 24.03.2006.*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 25

1 *Posizione 25/C2: Area TR4: L'attuazione è sottoposta a Permesso di costruire convenzionato. È possibile ristrutturare ed ampliare il fabbricato esistente, fino ad un massimo di 1.500 mq. di SUL, con destinazione d'uso terziario - commerciale, nel rispetto della normativa commerciale vigente e del fabbisogno di parcheggi espresso, con la realizzazione del parcheggio S9 di mq. 1.200 minimo.*

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda C2 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 25) Classe di pericolosità geomorfologica: I "

Prescrizioni normative: Nessuna limitazione alle scelte urbanistiche nel rispetto del D.M. 14/1/2008 in particolare per quanto riguarda il punto 6.4 (opere di materiali sciolti e fronti di scavo) e 6.8 (opere di fondazione); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie freatica. L'area è esterna alla fascia di rispetto allargata del pozzo dell'acquedotto

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 25):
L'ampliamento del fabbricato dovrà avvenire sulle aree di stretta pertinenza del medesimo per evitare ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo esistente con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, di utenti e personale, situate nelle aree aperte a piano campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso

e spazi di stazionamento). Per l'impianto di nuove specie arboree, si dovrà utilizzare vegetazione climacica e non le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18 dicembre 2012, n. 46-5100 - Identificazione degli elenchi, Black List, delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione", e negli elenchi recentemente aggiornati con il DGR 27/05/2019 n.24-9076. Infine, qualora i progetti comportino un incremento delle superficie esistenti permeabili si dovrà calcolare una compensazione monetaria relativa al consumo di suolo.

VERIFICA STATO AMBIENTALE

Ogni intervento di trasformazione dell'area dovrà attivare in via preliminare procedure di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ai fini di verificare l'assenza di superamenti delle CSC nelle matrici ambientali.

A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di Permesso di costruire una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Il permesso di costruire regolerà le modalità ed i tempi di attuazione delle eventuali opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 26

1. ***Posizione 26/C4***

Ex Consorzio Agrario: è previsto un intervento di recupero e riqualificazione dei fabbricati, per la realizzazione di una piastra attrezzata con recupero di parcheggi ed il miglioramento del passaggio pedonale sulla via Brandizzo per l'attraversamento della ferrovia. Si ritiene opportuno attribuire all'area riclassificata in parte (per mq. 1.100 circa) ad IMPIANTI TERZIARI DI RIORDINO ED IN PROGETTO (TR5), la possibilità di realizzazione di mq. 850 di SUL terziaria commerciale all'interno della volumetria dei fabbricati esistenti. L'intervento è subordinato alla dismissione dell'area SA 43 di 300 mq. minimo, oltre alla realizzazione dei parcheggi privati e di uso pubblico necessari all'insediamento. Dovrà essere mantenuto il passaggio pubblico lungo il tracciato della ferrovia e dovranno essere evitate separazioni visuali con la realizzazione di muri o recinzioni cieche. L'intervento è subordinato alla realizzazione di adeguate opere di messa in sicurezza dell'attraversamento ferroviario, da concordarsi con l'Amministrazione prima del rilascio del Premesso di costruire

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 26):

In riferimento allo stato dei luoghi delineato non si rinvengono particolari problematiche rispetto alle trasformazioni attese, in quanto i manufatti esistenti non presentano caratteristiche storico-architettoniche di pregio (da verificare in sede di Commissione Locale del Paesaggio all' atto del rilascio del Permesso di costruire). Si ritiene di interesse la conservazione dell'assetto plano-volumetrico generale del complesso edificato con particolare riferimento agli allineamenti esistenti ed alla viabilità di accesso anche in relazione ai restanti edifici non oggetto di variante. Analogo discorso si ritiene applicabile anche per le altezze e volumetrie presenti in modo da preservare il profilo longitudinale caratterizzante l'isolato, unitamente alla preservazione, del filare alberato lungo via Brandizzo. Si prescrive di allestire le aree a parcheggio con materiali drenanti (autobloccanti forati posati a secco su fondo in sabbia e ghiaia con riempimento di terreno vegetale o grigliati alveolari/prati armati) unitamente all'impianto di esemplari arborei al fine di assicurare idoneo ombreggiamento delle auto in sosta evitando la formazione di isole di calore (1 albero/due tre posti auto messo a dimora adiacente lo stallo).

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda C4 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 26)

Classe di pericolosità geomorfologica: l'area è compresa in classe IIa "aree inondate in occasione dell'evento 1994" alle quali è stata attribuita una pericolosità/intensità del dissesto EmA. Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.

[Art. 33 QUATER - Criteri di localizzazione delle attività commerciali [205]

~~*Il PRG recepisce integralmente gli indirizzi, le previsioni e la specifica normativa del vigente dispositivo di "Adeguamento degli strumenti comunali alla DCR 59/10831 del 24.03.2008" ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 12 novembre 1999 n° 28 in attuazione del D. Lg.vo 31 marzo 1998 n° 114 - Riforma del Commercio.*~~

~~*Stante il recepimento e il coordinamento programmatico normativo di cui al precedente comma 1, la presente Variante parziale n° 9 costituisce formale adeguamento del PRGC ai sensi dell'art. 29, comma 3 sub b) della DCR 563-13414 del 29.10.1999 quale modificata dalla DCR 59/10831 del 24.03.2006.*~~

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

~~*1. Addensamento commerciale storico rilevante A1, comprensivo del Centro storico e Aree di contorno[206]*~~
~~*2. Addensamento commerciale urbano forte A3[207]*~~
~~*3. Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, riguardanti:*~~
~~*L.1/1 contenente il complesso edilizio Volpiano Palace[208] e comprendente le zone normative TE-1, SA-45;*~~
~~*L.1/2 comprendente le zone normative TE-4[209], TN-2, RU-4, SA-42;*~~
~~*L.1/3 corrispondente alla zona normativa TN-1[210]*~~
~~*L.1/4 corrispondente alla zona normativa RN-12b*~~

~~*Nei luoghi del commercio come sopradefiniti si applicano tutte le compatibilità di cui all'articolo 17 degli indirizzi e criteri regionali senza possibilità di deroga ai valori indicati nella tabella di competenza. Ne consegue che, esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali riconosciuti, non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita. Gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 250 mq., potranno localizzarsi in qualunque ambito del territorio comunale subordinatamente al rispetto delle norme dettate dal P.R.G.C. sulle destinazioni delle singole aree.*~~

~~*Gli estratti delle Tavv. 4.2 dx e sx allegati alla Variante parziale n° 9 riepilogano le principali previsioni di PRGC in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riportano la perimetrazione degli Addensamenti commerciali A1 e A3 e delle Localizzazioni commerciali L.1.*~~

~~*Per le Localizzazioni commerciali L.1 le presenti norme stabiliscono la SUL massima destinabile al commercio al dettaglio. Per quanto riguarda le superfici di vendita si richiama la norma della compatibilità territoriale dello sviluppo riportata nell'art. 5 Tab. 3 del documento di Adeguamento degli Indirizzi e Criteri regionali di cui alla DCR 59-10831 approvato con DCC 44/2008.*~~

~~*La SUL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali.*~~

~~*L'edificabilità delle strutture commerciali è disciplinata dai parametri edilizi e urbanistici riportati nelle presenti norme come modificate e integrate dalla Variante parziale n° 9 e/o nelle Tabelle di sintesi.]*~~

1. *Il PRGC, in adeguamento alla L.R. 12/11/1999, n. 28 e s.m.i. e della D.C.R. 29/10/1999 n. 563 - 13414, [così come modificata dalla D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016] ricomprende e disciplina gli addensamenti e le localizzazioni esistenti contenute nella Delibera di C.C. n°44 del 23/05/2008 e successivi aggiornamenti.*

   Pertanto, costituiscono parte integrante del PRG le disposizioni e le norme contenute nella documentazione oggetto della Delibera prima richiamata, con particolare riferimento ai disposti dell'elaborato "Adeguamento e indirizzi ai criteri regionali ed agli elaborati grafici allegati".
   Si richiamano gli articoli 24 (Destinazioni d'uso) – 23 (Beni Ambientali), 25 (Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali ed altre attività presenti nell' area) 26 (Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità), 27 (Verifiche di impatto ambientale) e 28 (Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie) della D.C.R. succitata.

2. *Nel quadro del coordinamento programmatico la richiamata Delibera di Adeguamento agli indirizzi e ai criteri regionali ha individuato e definito l'assetto della rete distributiva di PRGC che poggia sui seguenti "luoghi del commercio":*

   1. *Addensamento commerciale storico rilevante A1, comprensivo del Centro storico e Aree di contorno*
   2. *Addensamento commerciale urbano forte A3*
   3. *Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, riguardanti:*
      L.1/1 contenente il complesso edilizio Volpiano Palace e comprendente le zone normative TE-1, SA-45;
      L.1/2a comprendente le zone normative TN-2 – SV18 e TR4 - S9

---

[205] ***(introdotto con Variante Parziale n. 9 DCC n. 86 del 24/10/2008) (sostituito con Variante Parziale n. 25 scheda f 8)***

[206] *Centro storico e Aree di contorno quale perimetrato nella Tav. 4.1 del PRGC e s.m.i. Tale perimetro si intende esteso alla zona normativa RU-7 prospiciente alla piazza San Michele in quanto destinata alla realizzazione di un insediamento misto residenziale e terziario-commerciale.*

[207] *L'addensamento A.3 comprende le seguenti aree: RU-5, SA21, SA22, SA24, SA43, TR-2, e inoltre: via Brandizzo (dal passaggio a livello della ferrovia al ponte sul rio San Giovanni); via Riviera (da via Brandizzo allo spazio SA27).*

[208] *Corrisponde all'intera area di intervento del centro commerciale di via Trento e parte dell'area SA45.*

[209] *Contiene, alla data di adozione della Variante 9, il discount alimentare DIAL.*

[210] *Contiene, alla data di adozione della Variante 9, il discount alimentare LIDL*

L1/2b comprendente la zona normativa TE-4;
L.1/3 corrispondente alla zona normativa TN-1
L.1/4 corrispondente alla zona normativa RN-12b

Le Tavv. 4.2 dx e sx riportano le previsioni di PRGC in materia di interventi commerciali al dettaglio, ed in particolare riportano la perimetrazione degli Addensamenti commerciali A1 e A3 e delle Localizzazioni commerciali L.1.

Per le Localizzazioni commerciali L.1 individuate le presenti norme stabiliscono là SUL massima destinabile al commercio al dettaglio. Per quanto riguarda le superfici di vendita si richiama la norma della compatibilità territoriale dello sviluppo riportata nell'art. 5 Tab. 3 del documento di Adeguamento degli Indirizzi e Criteri regionali di cui alla DCR 59-10831 approvato con DCC 44/2008 e s.m.i. così come modificata dalla D.C.R. 20/11/2012 n. 191-43016

La SUL è da intendersi comprensiva, oltre che della Superficie di Vendita vera e propria, delle superfici utilizzate a deposito e per le normali funzioni di servizio connesse all'attività commerciale (uffici, servizi igienici, locali tecnici e simili). Sia nel caso di ampliamento che di nuovo impianto, dovrà essere garantito il dimensionamento degli spazi a parcheggio secondo la vigente normativa regionale per gli insediamenti commerciali.

L'edificabilità delle strutture commerciali è disciplinata dai parametri edilizi e urbanistici riportati nelle presenti norme e/o nelle Tabelle di sintesi

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, di cui al comma 4, lettera a) dell'Art. 14 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, nelle aree dove è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso commercio al dettaglio di cui all'art.24, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30.
L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati, il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali: il PRG stabilisce nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, oltre agli standard di parcheggio succitati ed a quelli derivanti dall' applicazione della legge 122/1989, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto; si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.

Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio: ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. articolo 25, si definisce come vincolante e non derogabile – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO

Tipologie delle strutture distributive (°)	Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
Medie strutture di vendita M - SAM2	401 – 900	N = 35 + 0,05 (S - 400)
M - SAM3	901 – 1800	N = 60 + 0,10 (S - 900)
M - SAM4	oltre 1800	N = 140 + 0,15 (S - 1800)
M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	N = 0,045 x S
Medi centri commerciali M - CC	151 – 2500	NCC = N + N' (°°° vedi note regionali)
Grandi strutture di vendita G - SM1	fino a 4500	N = 245 + 0,20 (S - 2500) (°° vedi note regionali)
G - SM2 - 3 - 4	oltre 4500	N = 645 + 0,25 (S - 4500)
G - SE1 - 2 - 3 - 4	da 1501 oltre 6000	N = 40 + 0,08 (S - 900)
Grandi centri commerciali G - CC1 - 2	fino a 12000	NCC = N + N' (°°° vedi note regionali)
G - CC3	fino a 18000	NCC = (N+N') x 1,5 (°°° vedi note regionali)
G - CC4	oltre 18000	

Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio:
a) mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati al piano di campagna
b) mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture

° Esercizi commerciali con S.di vendita < a mq 400 devono soddisfare standard minimo per parcheggi pubblici
°° Comuni < 10000 abitanti: grandi strutture < a mq 2500 di Sup.di vendita come M-SAM da 1801 a 2500
°°° N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture presenti nel CC
N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della Sup.di vendita degli altri negozi presenti nel CC

Si richiamano inoltre i disposti di cui all' Art. 23 - Individuazione dei beni culturali ed ambientali—della DCR 191—43016 del 6/12/2012][211]

[211] *(Come modificato e integrato con Variante Parziale n. 25 scheda f 9)*

Art. 34 – Zona Normativa – IMPIANTI PER IL DEPOSITO E LA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE DI PRODOTTI PETROLIFERI E GPL (TD)

1. DEPOSITI DI GPL

~~[Il P.R.G. individua in cartografia gli impianti a rischio adibiti a stoccaggio e distribuzione di GPL con sigle TD1,2,3,4.~~

~~Con riferimento al DM 15.05.1996[212] ed allo studio sulla Valutazione delle Aree di Danno[213] relativo alla classificazione dei depositi presenti nel territorio di Volpiano, il P.R.G. stabilisce le zone a rischio[214] all'interno delle quali è necessario disciplinare gli insediamenti esistenti e quelli previsti dal P.R.G. con appositi vincoli e prescrizioni. In particolare nella Tav. 3.2 vengono delimitate[215] e disciplinate, in relazione alla categorizzazione del territorio[216] fissata dal DM/1996[217], le seguenti zone:~~

~~1. Nelle zone di sicuro impatto (categorizzazione "E","F" per Agip, Autogas e Butangas, "D","E" ed "F" per Ultragas) sono ammesse le opere di manutenzione e di conservazione dei fabbricati industriali e artigianali esistenti, come disciplinate alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77; nonché in TD 1,2, e 4 l'adeguamento funzionale degli impianti esistenti anche ai fini della sicurezza del personale ai sensi della 626/96 e per carenze igienico sanitarie, con ampliamento una tantum delle dotazioni esistenti fino a 200 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (SLP).~~

~~Non sono ammesse:~~

~~(a) le residenze e i servizi afferenti, con esclusione delle abitazioni del custode;~~

~~(b) *le attività commerciali al dettaglio e/o non connesse alle attività produttive in atto*;~~

~~(c) le attività industriali che utilizzano rilevanti quantitativi di sostanze classificate tossiche o molto tossiche e/o facilmente infiammabili ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 28.04.1997;~~

~~(d) le attività industriali a rischio di incidente rilevante ex artt. 4 e 6 del DPR 175/88;~~

~~*(e) le trasformazioni in attività industriali ad alta concentrazione di manodopera*.~~

~~*2.* Nelle zone di danno (categorizzazione "C","D","E","F" per Agip, Autogas e Butangas, "B","C","D","E","F" per Ultragas) è ammessa la conservazione degli edifici esistenti ed il loro ampliamento per le destinazioni e nelle misure disciplinate dal PRG se ed in quanto compatibili con dette categorizzazioni. E' pure ammessa, ove compatibile con dette caratterizzazioni, la realizzazione di nuovi insediamenti previsti e disciplinati dal P.R.G.: industriali, artigianali, commerciali, tecnologici e relativi servizi ed attrezzature *di superficie inferiore a 1.000 mq*[218]..]*[219]~~

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE STRUTTURALE N. 22

Il P.R.G. individua in cartografia gli impianti a rischio di incidente rilevante adibiti a stoccaggio e distribuzione di GPL con sigle TD1,2,3,4,5. Con riferimento all'Elaborato Tecnico R.I.R. che include anche la valutazione delle Aree di Danno relativo alle attività Seveso presenti sul territorio di Volpiano, il P.R.G. stabilisce le zone all'interno delle quali è necessario disciplinare gli insediamenti esistenti e quelli previsti dal P.R.G. con appositi vincoli e prescrizioni. Con riferimento alle aree di danno individuate dall'Elaborato Tecnico R.I.R., le seguenti categorie territoriali risultano non ammissibili.

Area Autogas Nord S.P.A.

Area PRGC	*Categorie territoriali non ammesse (DM 09/05/01)*
IR12, ~~EP~~ AG12	*A – B (vincolo aree di danno par.10.5 RIR)*

212 "Criteri di analisi e valutazione dei rapporti di sicurezza relativi ai depositi di gas e petrolio liquefatto (G.P.L.)"

213 Incorvaia C. Filippo. "Studio sulla valutazione delle aree di danno relative alle aziende a rischio" Maggio 1999 – per incarico del Comune di Volpiano

214 Cfr. Incorvaia op. cit. Tabella riassuntiva sulla estensione delle aree di danno contenuta al capitolo 6.0 pag. 45

215 Cfr. Incorvaia op. cit. Allegati 8 e 9 Planimetrie in scala 1:5.000 riportanti rispettivamente l'estensione delle aree di sicuro impatto e delle aree di danno.

216 Cfr. Incorvaia op. cit.: Tabella riassuntiva delle caratterizzazioni del territorio circostante agli impianti presenti in Volpiano contenuta al capitolo 6.0 pag. 46.

217 DM 15.05.1996, Appendice IV punto 2

218 Specificazioni introdotte con la Variante parziale n° 8

- *per superficie è da intendersi la S.L.P. disciplinata all'art. 12 delle NdA*
- *per 1000 mq è da intendersi la dimensione massima di ciascuna unità industriale, artigianale, commerciale ecc, isolata o aggregata.*
- *stante la dimensione massima di 1000 mq di SLP per unità produttiva, essi possono essere realizzati nel medesimo volume in uno o due orizzontamenti sovrapposti.*

219 *) (sostituito con Variante Strutturale n. 22)*

*IR11, IR14, **EP** TD2,(Butangas)*	*A – B – C (vincolo area di esclusione par.10.5 RIR)*

Area Butan Gas S.P.A.

Area PRGC	Categorie territoriali non ammesse (DM 09/05/01)
IR11 - IR 12 TD (Autogas)	A – B (vincolo area di esclusione par.10.5 RIR)

Area Liquigas S.P.A.

Area PRGC	Categorie territoriali non ammesse (DM 09/05/01)
EP	A – B (vincolo aree di danno par.10.5 RIR)
IR24, ER, EP	A – B

Area Providus

Area PRGC	Categorie territoriali non ammesse (DM 09/05/01)
IN3	

[Con riferimento alle aree di esclusione ed osservazione individuate dall'Elaborato Tecnico R.I.R., le seguenti categorie territoriali risultano non ammissibili.

Aree di Esclusione
- Non ammissibilità di insediamento di categorie A e B di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001;
- Esclusione di attività che possano determinare punti di aggregazione o concentrazione di persone per attività sia pubbliche che private all'aperto e per tempi prolungati, ovvero mercati stabili, spettacoli pubblici e manifestazioni sportive, culturali o religiose.

Aree di Osservazione
- Esclusione di aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m^3/m^2;
- Esclusione di attività che possano determinare punti di aggregazione o concentrazione di persone per attività sia pubbliche che private all'aperto e per tempi prolungati, ovvero mercati stabili, spettacoli pubblici e manifestazioni sportive, culturali o religiose;

- Obbligo di creazione di viabilità separata per nuovi elementi territoriali vulnerabili rispetto a quella dell'area in cui è insediata la fonte di rischio da cui discende l'area di osservazione.

Per gli impianti esistenti il P.R.G. prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti ed il riordino infrastrutturale delle aree.
Sugli immobili esistenti e confermati dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione, la sostituzione di parti degradate od obsolete, e l'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento, unitari o eseguiti per fasi, in misura non superiore a mq. 1.000 di superficie netta (S.N.), come definita al precedente art. 12, sempreché:
a) l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita.
b) vengono attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.
Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione alla usufruibilità degli impianti. La realizzazione di impianti speciali per il trattamento e smaltimento dei rifiuti, le cabine di trasformazione elettriche, le centrali termiche e quelle di cogenerazione, non rientrano nel calcolo della S.N. e possono essere realizzate in eccedenza ad essa

Ai sensi del paragrafo 10.2 Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all' applicazione degli artt. 6,7 ovvero 6, 7 e 8 del D. Lgs. 334/99 e s.m.i. dell'Elaborato tecnico R.I.R, l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.Lgs 334/1999 e s.m.i. è altresì consentito in zone produttivo di tipo IR, o TD esclusivamente se la definizione delle aree di vincolo prodotte dall'introduzione delle nuove attività non incrementa la superficie territoriale complessiva delle aree di vincolo (aree esclusione e di osservazione) definite dal presente elaborato

Gli stabilimenti ad oggi in attività possono apportare modifiche se conformi alle azioni di pianificazione e vincoli descritti nel presente documento in deroga al punto precedente e secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.
Se la modifica dei vincoli territoriali interessa aree edificate o da edificare, tale modifica non deve limitare le possibilità di ampliamento/potenziamento delle attività insediate o da insediarsi

Il Comune specifica in sede di rilascio delle concessioni, mediante convenzione e/o atto d'obbligo unilaterale formati a norma degli artt. 45 e 49 della l.r. 56/77, le prescrizioni di sicurezza definite dal Prefetto in sede di formulazione del Piano di emergenza esterno.
In relazione alle verifiche e valutazioni contenute nello studio sulla Valutazione delle aree di danno citato in nota e costituente parte integrante degli elaborati di Piano il N.PRG individua e disciplina un'area specificamente destinata ad impianto di stoccaggio di Rifiuti Urbani Pericolosi come definita dalla D.G.R. 41-12448 del 30.09.1996.

2. In relazione alle verifiche e valutazioni contenute nell' Elaborato RIR costituente parte integrante degli elaborati di Piano il N.PRG individua e disciplina un'area specificamente destinata ad impianto di stoccaggio di Rifiuti Urbani Pericolosi come definita dalla D.G.R. 41-12448 del 30.09.1996.
Il rilascio delle concessioni di nuovo impianto deve essere valutato in coerenza con il Piano di Protezione Civile, che tiene conto delle sinergie tra diversi fattori di pericolo e delle relative misure mitigative di compensazione.

3. Per tutte le destinazioni ammesse per entrambi i tipi di zone si dovranno comunque evitare flussi di utenza o aggregazioni di persone tali da interferire con le misure di pianificazione dell'emergenza con particolare riferimento all'impegno delle strutture viabilistiche in situazioni di criticità.
Non sono ammesse modifiche o nuove attività per lo smaltimento, trattamento o stoccaggio di rifiuti o residui che abbiano caratteristiche tossicologiche chimiche e fisiche analoghe a quelle delle sostanze classificate tossiche, molto tossiche o altamente infiammabili come definite alla nota 5 del d.lgs 105 del 14 luglio 2015.

2. DEPOSITO DI PRODOTTI PETROLIFERI (ENI - TD3)

Oltre a quanto stabilito al precedente punto 1, il P.R.G.C. conferma e disciplina a norma dell'art. 26 1°comma lett., d) della l.r. 56/77 un impianto tecnologico esistente volto al deposito di oli minerali avente anche carattere strategico ai sensi di legge, realizzato in virtù della convenzione di lottizzazione del 5.5.1970 e successive modificazioni. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ammodernamento, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti, delle attrezzature degli edifici esistenti, ***inclusi gli interventi finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, asserviti in tutto o in parte al deposito stesso.***[220]

.
L'esecuzione degli interventi suddetti è subordinata al rilascio di autorizzazione ovvero concessione edilizia secondo i casi previsti dalla legge.
Il Comune potrà subordinare il rilascio della concessione edilizia a convenzione ovvero ad atto di impegno unilaterale del richiedente a norma dell'art. 49, comm. 5° della l.r. 56/77 ove ricorrono i presupposti previsti da tale disposizione.
L'ampliamento di cui al precedente 2° comma è ammesso nel limite del 10 % delle superfici coperte e/o impiegate dagli edifici e dagli impianti o altri manufatti esistenti alla data di adozione N PRG di cui alla delibera consiliare n° 3/1997.
Le superfici coperte di cui sopra rispetto alle quali è ammesso l'ampliamento del 10 % sono rappresentate nella planimetria allegata alla convenzione sub 4.
Il N.PRG, in attuazione della convenzione AGIP (rogito notaio Benetti di Genova rep. n°20088 rac. 9164 del 04. 02.1999) ed a seguito delle risultanze dello studio sulla valutazione delle aree di danno citato al punto 1, ammette la realizzazione di una Stazione di Rifornimento Energetico per autotrazione come definita al successivo art. 36 punto 6[221] delle presenti Norme.
Detto impianto verrà ubicato, in base a quanto previsto dall'art. 27 3° comma della l.r. 56/77 e sulla scorta delle risultanze del Piano regionale di razionalizzazione della rete di distributori di carburanti, nella fascia di rispetto di c.so Europa latistante all'area TD-3 nel rispetto della normativa specifica per tale tipo di impianti.

In particolare esso dovrà risultare esterno alla fascia di sicuro impatto degli impianti di GPL.
L'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto è subordinata al parere della Provincia di Torino per quanto riguarda la distanza tra Distributore e la più vicina rotatoria di distribuzione della SP, esistente o in progetto.

---

220 220 ***(Introdotto con Variante Parziale n. 26 scheda f7)***

[221] *Essa conterrà anche, in linea di massima e nei limiti di superficie evidenziati dal citato art. 36 a) un fabbricato servizi a piano terra, con piano interrato per locali tecnici pertinenti; b) cabina oli; c) box compressore; d) box pompa di calore; d) box tecnico lavaggio; e) pensilina; f) isole/colonnine di erogazione carburanti e relative insegne; g) impianto lavaggio camion con relativo serbatoio interrato di riserva idrica; h) impianto di trattamento reflui interrati; i) serbatoio carburanti e olio esausto interrati; l) sistemazioni del piazzale: aree di sosta veicoli, passaggi pedonali, aree a verde ornamentale, piazzola raccolta differenziata rifiuti, impianto di illuminazione, recinzione in grigliato metallico a giorno.*

Si richiamano infine le disposizioni del D.lgs 03.04.2006, n. 152 "norme in materia ambientale" e del D.lgs 16.01.008, n. 4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs n. 152/06, recante norme in materia ambientale", ove applicabili.
Ove sia consentita la nuova edificazione ovvero l'adeguamento di quella esistente, è necessario che sia verificata da parte dell'A.C., preliminarmente al rilascio dell'agibilità delle costruzioni, l'esistenza delle specifiche prescrizioni di sicurezza, costruttive e/o gestionali, quali in via principale:

- *procedure pianificate o sistemi che intervengono per l'interruzione dell'energia elettrica su segnalazione proveniente dall'impianto nel quale si è verificato il rilascio di GPL; i sistemi e le procedure devono essere coordinate con le esigenze operative ed i contenuti dei Piani di emergenza;*
- *misure costruttive ed impiantistiche specifiche per la protezione del personale come la realizzazione di locali dotati di sistemi di aerazione atti ad isolarli dalla atmosfera esterna, ecc. .*

3. DEPOSITO DI PRODOTTI PETROLIFERI (TAZZETTI - TD5)

~~***Valgono i disposti di cui all' area TD3, da cui essa deriva.]***~~[222]

La destinazione propria, oltre ai prodotti petroliferi, è quella di produzione e commercializzazione di gas refrigeranti, gas speciali ed altri gas industriali, E' possibile aumentare sia la superficie coperta che la Superficie lorda di pavimento esistenti fino ad un massimo di 2.000 mq. Nell'area medesima inoltre è consentito stoccare materiali ed attrezzature non strettamente collegate ai prodotti sopra specificati, senza comunque aumentare le condizioni di rischio.
Poiché l'area ricade in zona di esclusione del RIR, le attività ammesse dovranno rispettare il massimo affollamento previsto dal D.M. 9 maggio 2001, in particolare per le attività al chiuso e con esplicita esclusione di attività rientranti per tipologia o dimensione nelle categorie A e B.
Si vincola l'aumento della superficie coperta e della SUL esistenti ad una valutazione da parte degli uffici comunali e provinciali competenti dei criteri progettuali volti a minimizzare annullare gli effetti in caso di incidente quali:

- ***previsione di viabilità/accessi dedicati alla nuova attività di stoccaggio;***
- ***Valutazione della compatibilità del carico di traffico determinato dalla nuova attività;***
- ***Adozione dei criteri costruttivi che tengano in considerazione i rischi derivanti dalla limitrofa attività a rischio rilevante;***
- ***Garantire vie di accesso/fuga indipendenti;***
- ***Valutare l'adozione di sistemi di ventilazione.***

Il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere potrà, su parere dell'Arpa, essere realizzato con apposito impianto di trattamento e di smaltimento, adeguatamente dimensionato, che dovrà prevendere una tipologia di scarico che tenga conto delle eventuali criticità presenti nell' area di immissione

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICO AMBIENTALI: (Vedi documento di Verifica di Assoggettabilità allegato alla Variante parziale n. 27):
L'ampliamento previsto dovrà avvenire sulle aree poste il più possibile in adiacenza del complesso edificato per evitare ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo esistente con la prescrizione che l'eventuale parcheggio privato di servizio debba essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, a piano di campagna, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento), garantendo la corretta lisciviazione delle acque superficiali; si richiede in particolare per la pavimentazione dei piazzali e gli spazi di carico – scarico e di manovra di realizzare una piattaforma impermeabile con separazione delle eventuali perdite di olio dalle acque di prima pioggia mediante impianto puntuale di disoleazione abbinato alla realizzazione di vasche interrate di laminazione e prima pioggia o altri elementi di drenaggio specificatamente indirizzati a garantire l'invarianza idraulica dell'area
Al fine delle compensazioni ambientali, proporzionate alla quantità di suolo agricolo consumato (aree impermeabili, aree semipermeabili (aree di sosta) e permeabili residue derivanti dagli interventi in progetto), sarà dovuto un contributo per il recupero e la sistemazione da attuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale sull'area SV26a - o in alternativa di aree che a tal scopo dovranno essere indicate dal PRGC .

PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE: (Vedi scheda B3 della Relazione geologico - tecnica allegata alla Variante parziale n. 27)
Classe di pericolosità geomorfologica: IIb "aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti; fasce di cautela al piede del versante
Prescrizioni normative: Gli interventi edilizi andranno corredati da una relazione geologico-tecnica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e

[222] ***(Inserito con Variante parziale n. 26 scheda E2- modificato e ridefinito con Variante parziale n. 27 scheda B3)***

le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.
Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda (rigato nero) andranno applicati i disposti del punto 4 comma 2 dell'art. 53 delle NdA del PRGC. Dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità dal T. Bendola pari a 100 m a Nord e 50 m ad est del lotto.

PRESCRIZIONI ACUSTICHE:
Le attività che si insedieranno nel lotto dovranno comunque rispettare limiti di rumorosità congrui con la classe in cui l'area ricade

Art. 35 -Zona Normativa - SPAZI ED ATTREZZATURE A SERVIZIO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI (SIa, SIv)

Gli standard urbanistici delle aree destinate ad impianti produttivi sono in parte individuati in cartografia e classificati SI; in parte costituiscono condizione operativa per il completamento delle aree stesse e/o per la trasformazione degli insediamenti esistenti. Per essi vale, per quanto compatibile, la normativa di carattere generale di cui al precedente art. 28.
In sede di intervento diretto e/o subordinato a S.U.E. dovranno sempre essere assicurate le dotazioni minime di legge stabilite dal combinato disposto degli artt. 21 e 26 della L.R. n° 56/77.
In particolare si precisa che:
- gli spazi pubblici connessi alla trasformazione delle aree di cui alle lett. b) e c) dell'art. 26 e commisurati al 10% della S.F. dovranno essere realizzati nell'ambito dei singoli interventi ed essere prioritariamente destinati alla formazione di parcheggi e ad opere di arredo e corredo della viabilità, fatti salvi i casi di accertata impossibilita dovuta allo stato di compromissione dell'insediamento. In tal caso la dotazione di spazi pubblici non assicurabile in loco può essere reperita nell'ambito degli spazi di tipo SI vincolati in cartografia o monetizzata.
- gli spazi pubblici connessi alla trasformazione di aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica e commisurati al 20% della S.T. dovranno pure essere attuati nell'ambito dell'insediamento oggetto di S.U.E.
Nell'ambito delle aree SI è ammessa la formazione dei seguenti servizi ed attrezzature:

a) Verde ambientale e verde di arredo della viabilità;
b) Attrezzature sportive specializzate, all'aperto ed al coperto, costituenti volume e non, e servizi accessori di incontro, ristoro, amministrativi;
c) Attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi ed attrezzature ad essi funzionali:
   - di servizio agli utenti (associativi, ricreativi, sanitari, di ristoro, parcheggi);
   - di servizio alle aziende (postali, bancari, informativi);
   - funzionali all'insediamento: (ricreativi, pubblicitari, per la gestione associata, spacci);
   - di servizio tecnologico: impianti di superficie per la sicurezza di cose e persone;
d) Servizi funzionali delle attività produttive: ricettivi, per la formazione professionale, l'aggiornamento scientifico, scambi di informazioni interaziendali, di ristoro e ricreativi per gli addetti; impianti tecnologici delle aziende insediate, qualora esistenti.

Si richiama in quanto applicabile alle aree disciplinate alla presente lett. c) quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 21 della L.R, n° 56/77 circa il concorso alla formazione degli standard urbanistici delle aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.

[Le aree di sedime destinate alla realizzazione di fuochi di servizi delle aree produttive sono:
- *per le aree industriali consolidate con l'ambito "N": gli spazi SI 8 e 9*
- *per l'ambito "O" lo spazio: SI 12*

Rivestono inoltre carattere strutturale i corridoi ambientali perimetrali alle aree contenute nell'ambito "N"][223].

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4 [224]

C2. Area per formazione di Autoporto a est di v. Brandizzo - Gronda est.
La realizzazione della Gronda est dell'area metropolitana (coincidente in Volpiano con c.so Europa) e l'inserimento dell'area industriale di nuovo impianto nel programma finanziario di Urban 2, rendono necessaria e attuale la realizzazione di un autoparco che possa contenere mezzi pesanti, che altrimenti sarebbero obbligati a stazionare lungo la viabilità ordinaria.

[223] *(introdotto con Variante Parziale n. 7 DCC n. 52 del 13/05/2005)*
[224] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***

Come illustrato in Tav. 3.2 l'accesso è previsto a senso unico in entrata dalla gronda est per le provenienze da Milano, mentre l'accesso da c.so Europa (Leinì, SP3 Cebrosa) e l'uscita per tutte le direzioni è prevista mediante raccordo tra Autoporto e rotatoria di distribuzione inserita nella viabilità di arroccamento dell'ambito industriale N. Trattandosi di un'area per attrezzature di servizio alle industrie si prescrive per l'autoporto la destinazione SIa 9 che viene integrata nella tabella 9.2.

C5. Area Si V3 – Via Brandizzo
Si depenna la parte dell'area per servizi n° 3, esterna alla fascia di protezione del rio San Giovanni e contigua all'ambito industriale M, a favore di lotto di completamento IR 31 i cui parametri edificatori vengono indicati nelle tabelle riepilogative.
Si integrano in normativa le seguenti condizioni propedeutiche all'intervento:
- *Accesso obbligato dalla viabilità di servizio dell'ambito M e relativa rotatoria di via Brandizzo con divieto di accesso diretto sulla Provinciale.*
- *Rispetto delle distanze di legge dalle infrastrutture di trasporto dell'energia elettrica e dal rio San Giovanni.*
- *Creazione del conveniente accesso da via pubblica al corridoio vincolato a servizi in adiacenza al rio.*

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 10[225]

L1. – Parcheggio in area industriale - SP 500
Si stabilisce, con specificazione normativa, che l'area comunale attualmente occupata da impianto di frantumazione di inerti ***ove, previa autorizzazione ambientale rilasciata dagli Enti Competenti, può essere inserita anche una centrale di betonaggio per l'utilizzo dei medesimi,***[226] *potrà essere ridestinata alla formazione di un presidio di parcheggi dedicato ai mezzi pesanti di trasporto funzionale alle attività produttive insediate.*
Elaborati modificati: Tav. 3.2; Tab. 9 (Sia-10 al posto di Siv-9)

Art. 36 - ZONA NORMATIVA - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (AG)

Il P.R.G. individua e delimita in cartografia le aree ove esistono od è prevista la formazione di attrezzature di interesse generale ed impianti tecnologici destinati o da destinare alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale e tecnologico e di protezione civile e militare. Essi sono:
1. Impianti sussidiari agli acquedotti
1.1. pozzi di captazione idropotabile
1.2. serbatoio e torre di accumulo
2. Impianti di depurazione acque reflue
2.1. depuratore cittadino
3. Attrezzature di servizio della rete elettrica e telefonica
3.1. impianti ENEL
3.2. impianti TELECOM
5. Impianti di protezione civile e militare e degli abitati
5.1. stazione Carabinieri con Eliporto
5.2. cimitero
6. Impianti di distribuzione carburanti
7. Infrastrutture di servizio.

In particolare le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d) ,e), g), 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, il rispetto dei complessi ambientali delle aree boscate e di quelle tutelate a norma delle leggi 1497/39 e 431/85 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

1.1. POZZI DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE
Le aree di competenza dell'impianto saranno recintate a cura e spese del Comune di Volpiano per le aree AG3, AG5 e AG9 e Comune di Brandizzo per l'area AG8.
Per le aree di rispetto si applicano i disposti di cui al D.P.R. 24.5,1988 n. 236 art. 6 comma 2.
Il P.R.G.C. prevede ai sensi della DGR 89-4868 la delimitazione delle zone di rispetto di cui al DPR 236/88, dei pozzi in AG5 e AG9.

---

[225] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25***
[226] ***(integrato con Variante Parziale n. 27 scheda E9)***

1.2. SERBATOI E TORRE DI ACCUMULO E DISTRIBUZIONE IDROPOTABILE
Il P.R.G. delimita in cartografia l'area riservata alla formazione degli impianti in oggetto. Essa è situata sull'altopiano della Vauda lungo margine occidentale degli insediamenti residenziali.
Per essa il P.R.G. dispone una fascia di protezione inedificandi di mt.50 a partire dal perimetro cintato come definito dall'apposito progetto esecutivo.

2. DEPURATORE COMUNALE
Il P.R.G.C. individua l'area del depuratore esistente e del relativo previsto ampliamento .
Le opere di ampliamento saranno soggette alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale sulla base delle vigenti disposizioni sanitarie in materia.
La fascia di rispetto del depuratore di cui al 7° comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 è fissata in mt. 200 a partire dal perimetro di zona cartograficamente individuato dal P.R.G.

3.1. DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
Il N.P.R.G. individua nell'area AG6 ubicata nel comprensorio industriale l'area contenente impianti per la distribuzione dell'energia elettrica. Per i suoi eventuali ampliamenti e per le stazioni e sottostazioni elettriche ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi si fissa in 1/2 il rapporto massimo di RC.
Le cabine elettriche nel rispetto del Codice Civile sono ammesse in ogni zona con eccezione per i complessi ambientali e nelle aree idonee all'edificazione: 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 mezzeria stradale non sia inferiore a mt. 5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere.

3.2. ATTREZZATURE TELEFONICHE
L'area competente alle principali installazioni TELECOM (AG1) è ubicata nel Centro Storico. Sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della S.U.L. e/o del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme, nonché tutte le opere manutentive e conservative (art. 13 lett. a), b), c) e d) della L.R. 56/77.
Le attrezzature telefoniche di rete sono compatibili con ogni classe di destinazione; gli impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia di cui al precedente punto 3.1. sono compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di locale, comunale, consortile, generale, ad usi residenziali, alla viabilità ed ai complessi ambientali.

5. IMPIANTI DI PROTEZIONE MILITARE, CIVILE E SANITARIA

5.1. AREA PER ELIPORTO MILITARE
Trattasi di area (AG7) soggetta a vincolo militare. In sede di attuazione di P.R.G. dovranno essere rispettati i vincoli sia planimetrici che conico-verticali richiesti dalle disposizioni in materia. Inoltre è fatto divieto di procedere alla piantumazione (o al suo rinnovo) di alberi di alto fusto nella fascia di m. 100 dal perimetro dell'impianto.
Infine fuori della fascia di rispetto planimetricamente indicata sulla apposita tavola di P.R.G. è fatto divieto di procedere alla costruzione di edifici od impianti di altezza superiore a mt.10.
In particolare tutti gli interventi nelle aree soggette a vincolo militare devono ottemperare alla normativa vigente in materia e sono sottoposti alle disposizioni degli organi competenti che ne rilasciano, ove necessario, il relativo nulla-osta.

5.2. CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO VOLONTARI
La caserma dei Vigili del Fuoco Volontari, di recente realizzazione, è inserita nell'area AG-16 del nuovo PRG: Detta area è riservata alla formazione di attrezzature, infrastrutture e servizi per la protezione civile, quali ad es. addestramento cani ed altre attività pertinenti funzionali all'attività del Corpo. A tal fine sono consentite addizioni di manufatti costituenti volume nella misura di ~~500 mq~~. *1200 mq* di SLP e strutture accessorie (tettoie, bassi fabbricati, stalli per cani) in misura di 250 mq. di superficie coperta.

~~*[6. IMPIANTI DI RIFORNIMENTO ENERGETICO*~~
~~*Le seguenti norme disciplinano l'adeguamento e/o la nuova formazione di nuovi impianti di rifornimento energetico formati in base al piano regionale di settore e quindi prioritariamente volti al trasferimento di distributori carburanti ubicati impropriamente nel tessuto urbano ed in contrasto con esso.*~~
~~*Per gli impianti come sopra descritti è ammessa la realizzazione, nella misura massima di mq 300, di:*~~
~~*1. Impianto per la distribuzione di carburanti o altre sostanze combustibili*~~
~~*2. officina per la manutenzione e assistenza dei veicoli per non più di 50 mq di S.N..*~~
~~*3. spazi di servizio per l'assistenza alla clientela (bar, self-service, free shop, locali igienici) in misura non superiore a 100 mq. per impianto.*~~
~~*4. gli uffici funzionali all'impianto ed i servizi igienici per il personale in misura non superiore a 20 mq.*~~
~~*5. autolavaggi a gettone del tipo aperto.*~~

~~*È ammessa la realizzazione di una unità alloggio riservata al gestore o al personale di custodia per non più di 150 mq. Di S.N. (H. max. mt. 7.50; R.C. =1/4) nel caso di localizzazione esterna al perimetro delle aree urbanizzate e urbanizzante purché il fabbricato sia realizzato al di fuori di eventuali fasce di rispetto della viabilità. L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o temporaneo di esposizione, deposito, accumulo materiali o altro salvo eventuale impianto di lavaggio scoperto ed il parcheggio.*~~
~~*Le caratteristiche dell'impianto vanno riportate sugli elaborati allegati agli atti autorizzativi i quali dovranno comprendere le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza o trasgressione.*~~
~~*La formazione degli impianti di distribuzione carburante è ammessa nelle aree di tipo IR ed IN e relative aree per servizi (SI) stabilite dal P.R.G., nonché in area AG 12 ed in quelle indicate dagli strumenti attuativi comunali del Piano regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione carburante di cui alla L.R. n. 48/84.*~~
~~*A norma dell'art. 3 della predetta legge l'individuazione delle aree da parte dello strumento comunale di attuazione del Piano regionale, e non già delimitate dal P.R.G., diventa operante con l'approvazione dello strumento comunale di localizzazione, prevalendo sulle previsioni urbanistiche di quest'ultimo.]*~~[227]

~~[~~6. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

6.1) La disciplina attinente la rete di distribuzione degli impianti di carburante fa riferimento ai seguenti dispositivi normativi nazionali e regionali:
- D.L. 06 Luglio 2011 n° 98 convertito in legge 15 luglio 2011 n° 111 Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria – art. 28.
- L.R. n° 14 del 31/05/2004: "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti".
- D.G.R. n° 48-29266 del 31/01/2000: "Determinazione dei criteri per gli impianti stradali di distribuzione carburanti.
- D.G.R. 20 dicembre 2004 n° 57-14407: Approvazione disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. n° 14/2004;
- D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132: Approvazione disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. n° 14/2004;
- D.G.R. 16 novembre 2009 n° 46-12577: Modifica alla D.G.R. 7 luglio 2008 n° 35-9132 – Allegato A – art.16 relativa alla L.R. n°14/: Approvazione disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. n° 14/2004 – Disciplina degli orari degli impianti di distribuzione carburanti – Introduzione deroghe per l'erogazione metano.

6.2) Sulla base di quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 14/2004, il Comune di Volpiano rientra nel bacino di utenza nella zona A (alto grado di copertura, alto livello di efficienza) con l'obiettivo di migliorare la qualità e quantità dei servizi accessori alla vendita di carburanti.

6.3) Per quanto attiene le superfici minime delle aree di localizzazione degli impianti si rimanda all'art. 12 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.

6.4) Al fine della razionalizzazione e dell'ammodernamento del sistema distributivo si rimanda ai disposti di cui agli artt 7 e 8 della D.G.R. n° 35- 9132 del 7 luglio 2008.

6.5) Fatte salve le incompatibilità di cui all'art.8 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008, non possono essere installati impianti stradali di distribuzione carburanti:
- Nel Centro Storico, in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.
- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge 1089/39 "Tutela delle cose d'interesse artistico e storico";
- nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico tali da impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.
- Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 "Protezione delle bellezze naturali" sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione carburanti tipo "chiosco", con esclusione delle attività integrative, opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

Per il posizionamento dei nuovi impianti, di cui all'art. 2, commi 1 e 2, della l.r. 31/05/2004 n. 14, si deve comunque tenere conto delle distanze minime previste da norme regolamentari dettate dall'ente proprietario della strada a tutela della sicurezza stradale.

6.6) Vincoli di carattere generale riguardanti l'utilizzazione della superficie dei nuovi impianti:

[227] *(abrogato con Variante Parziale n. 19 DCC n. del /0 /201)*

- Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburante sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 61 del relativo Regolamento.
- Gli accessi dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti localizzati sulle strade di quartiere (tipo "E" così come definiti dal PRGC vigente) e sulle strade locali all'interno del centro abitato devono rispondere ai requisiti previsti dal N.C.d.S. per i passi carrabili
- Gli accessi su strade di tipo B,D, così come definite dal N.C.d.S. e dal PRGC vigente, per i nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti, sono costituiti da corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di almeno mt. 3.00 (tre) e raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a mt. 10.00 (dieci). L'area occupata dalle corsie è da considerare aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.
- Il piazzale dell'impianto di distribuzione carburanti deve essere separato dalla sede stradale da idoneo spartitraffico.
- Qualora in luogo delle banchine stradali vi siano dei marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche di sopralzo, cordonatura e pavimentazione dei marciapiedi stradali.
  Per il dimensionamento delle superfici a parcheggio fare riferimento all'art. 12 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.
- Deve essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali senza alterare la relativa sezione.
- Le opere di canalizzazione a servizio della strada delle quali è indispensabile la copertura, devono essere realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, qualora la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantirne la manutenzione. Tali opere sono a cura e spese del titolare dell'impianto.
- Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt 3 (tre) raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a mt.10 (dieci). L'area occupata dalle corsie è considerata aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.

6.7) Vincoli - I nuovi impianti possono essere dotati delle seguenti attività integrative:

a) autonomi servizi all'auto e all'automobilista (es. autolavaggio, attività di manutenzione ed assistenza autoveicoli, ecc…);
b) autonome attività artigianali, commerciali e/o di pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande) con superficie netta di vendita non superiore a quelle degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
   Le attività integrative sono connesse all'impianto di carburante, non possono essere cedute autonomamente e decadono con la chiusura definitiva dell'impianto.
   Le attività integrative, da insediare al di fuori delle fasce di rispetto stradali, dovranno risultare dal punto di vista progettuale connesse all'impianto di distribuzione e pertanto, ove possibile, verranno disposte parallelamente alla strada che serve il distributore, condividendone l'accesso, i parcheggi e gli spazi di manovra.
   La superficie da destinare a tutte le attività integrative dell'impianto non potrà essere superiore a mq 600.00 di superficie lorda di pavimento e di superficie coperta.
   La superficie massima occupata dall'impianto di autolavaggio, escluse le aree di manovra, non potrà superare 1/15° dell'area di localizzazione dell'impianto.
   L'altezza massima consentita per i fabbricati relativi alle attività integrative è di mt. 5.50 al colmo (max n°1 piano fuori terra).

6.8) Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione carburanti devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:
a) chiosco: deve essere dotato di servizi igienici e del locale ricovero del personale addetto. La superficie relativa alle strutture deve essere contenuta entro i 20 mq.;
b) stazione di rifornimento e stazione di servizio: le relative strutture devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie dell'impianto.
Non sono ammesse installazioni di "punti isolati e/o appoggiati", così come descritti dall'art. 4 della L.R. n. 8/99.
L'altezza massima consentita per i fabbricati di cui al precedente punto è di mt. 5,50 al colmo (max n°1 piano fuori terra).

- Dovranno essere riservate superfici destinate alla formazione di spazi verdi privati nella misura di un minimo pari al 20% della superficie complessiva dell'impianto.

- Dovranno essere riservate superfici destinate a parcheggio privato nella misura minima pari al 40% della superficie lorda di pavimento. I parcheggi privati dovranno essere realizzati con materiali permeabili.
-Dovrà inoltre essere rispettata la dotazione di aree per standard pubblici, pari al 100% della superficie lorda di pavimento di tutti i locali, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista (sia essa commerciale o attività di servizio, ...); di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio pubblico od in uso pubblico. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con materiali permeabili.
- L'area scoperta dovrà rimanere libera da qualsiasi ingombro permanente o temporaneo di esposizione deposito, accumulo materiali o altro, fatta eccezione per il parcheggio.
- Tutti i nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzine e gasolio, nonché del servizio self-service prepagamento, assicurare la presenza di apposito personale nell'orario minimo di legge e rispettare gli ulteriori criteri e parametri definiti dalle presenti norme.
- Tutti i nuovi impianti generici devono, altresì, prevedere la presenza di adeguati servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizioni di disabilità.
- I nuovi impianti devono essere dotati anche di almeno uno tra i prodotti g.p.l. e metano (disposizione a carattere transitorio che trova vigenza fino al 31.12.2014).
-Le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata pari ad almeno 8 KW e da impianto di videosorveglianza a circuito chiuso da attivare anche al di fuori dell'orario del servizio assistito.
- Gli impianti funzionanti esclusivamente con apparecchiature self service pre-pagamento, sulla base di quanto stabilito dalla programmazione regionale, nelle aree dalla stessa individuate, possono derogare dal rispetto dei requisiti di superficie di cui al comma 2 e 3 dell'art. 12 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.
- Per il funzionamento di tale tipologia di impianto deve essere garantita adeguata sorveglianza.
- Nell'area di rifornimento dei mezzi devono essere previsti sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, sistemi di contenimento versamenti di carburante).
- L'abbattimento di alberature e piantagioni è ammesso nel caso in cui sia indispensabile per la costruzione dell'accesso all'impianto e non sia possibile prevedere un accesso in altre posizioni.
- L'abbattimento deve essere limitato ai soli esemplari che ostacolano il posizionamento dell'accesso ed il richiedente deve curare la reintegrazione, a proprie spese, dove indicato dal Comune.
- Ai fini di garantire il corretto inserimento paesaggistico - ambientale di tutti i distributori e delle relative attività complementari, si prescrive, ove possibile, la realizzazione di una cortina alberata almeno lungo i tre lati del lotto.
- Nel caso di realizzazione di impianti di distribuzione a confine con zone residenziali, è d'obbligo un mascheramento del perimetro dell'impianto verso tali zone, mediante piantagione in piena terra, in aiola delimitata di ampiezza non inferiore di mt 6,00, con doppio filare di alberature di seconda grandezza con sesto di mt 6,00. L'aiola dovrà essere mantenuta allo stato di natura e non potrà essere utilizzata neppure parzialmente per stazionamento di mezzi o altro uso.

Inoltre è prescritto, verso tali zone residenziali, l'inserimento di pannelli fonoassorbenti.

- Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (sia orizzontale che verticale), come previsto dal N.C.d.S., che deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita dell'impianto.
- Per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono definibili come "attività commerciali" le superfici ad uso: chiosco, locale gestore, vendita accessori, area erogazione carburanti (riferita al valore maggiore tra la superficie della proiezione in pianta delle pensiline e della superficie degli stalli) e come "attività produttive" le superfici ad uso di: autofficina, autolavaggio (superficie coperta occupata dall'impianto), riparazione pneumatici, locali deposito ecc.

Mentre la corresponsione del costo di costruzione sarà riferita agli interventi riconducibili ad attività commerciale e del valore dell'indotta agli interventi riconducibili all'attività produttiva, come sopra definite.

6.9) Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta la relativa autorizzazione edilizia allo smantellamento, prevedendo:

- ✓ la cessazione delle attività complementari dell'impianto;
- ✓ l'adeguamento dell'area alle previsioni del P.R.G.;
- ✓ la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, come previsto dalla vigente normativa;
- ✓ la bonifica del suolo.

6.10) Per quanto attiene le modifiche agli impianti esistenti si rimanda al capo II artt. 3, 4 e 5 della D.G.R. n° 35-9132 del 7 luglio 2008.

6.11) Sono fatte comunque salve le norme di indirizzo programmatico della Regione Piemonte nonché ogni altra disposizione vigente in materia sanitaria, ambientale, stradale, prevenzioni incendi, tutela dei beni storici e artistici. *]*[228]

6.12) Per i distributori esistenti alla data di adozione della presente variante n. 26 è ammesso un incremento una—tantum di 100 mq. di Slp ed un rapporto di copertura massimo fino al 40% della superficie fondiaria[229]

7. INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Con sigla AG 12 il P.R.G. indica le aree destinate a parcheggio privato a servizio indispensabile del confinante insediamento della zona TD3.

Su dette aree sono ammessi gli interventi di miglioramento infrastrutturale necessitati dagli impianti a cui sono posti a servizio.

In particolare sono previsti e prescritti tutti gli interventi sul reticolo idraulico interessanti la zona TD3 e le frontestanti aree industriali aventi per asse la tangenziale sud necessari per mettere in sicurezza aree infrastrutture ed impianti.

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

Per gli immobili, aree, edifici ed attrezzature è prescritta la proprietà pubblica o degli Enti pubblici o privati operanti istituzionalmente nel settore dei servizi o a cui compete per legge l'erogazione del servizio, fatte salve le proprietà e/o le concessioni di cui ai precedenti punti 6 e 7.

DISPOSIZIONI INTRODOTTE CON LA VARIANTE N° 4 AL PRG[230]

B11.1. Nuovo impianto per la distribuzione di carburante – AG 17 - corso Kant.

Si individua lungo c.so Kant una nuova area AG17 riservata alla realizzazione di nuovo impianto di carburante da ubicare sul lato opposto di quello esistente.

La realizzazione dell'impianto di distribuzione carburante in AG 17 è subordinato al mascheramento del perimetro dell'impianto con particolare riguardo all'area RC 58 mediante piantagione in piena terra, in aiola delimitata di ampiezza non inferiore di mt 6,00, di doppio filare di alberature di seconda grandezza con sesto di mt 6,00. L'aiola dovrà essere mantenuta allo stato di natura e non potrà essere utilizzata neppure parzialmente per stazionamento di mezzi o altro uso.

[*~~Con sigla AG 18 il PRG come modificato dalla Variante 4 indica le aree destinate a parcheggio privato di attività di autotrasporto ubicata in via Leinì~~*

~~Si ammette la realizzazione del fabbricato uffici ad un solo piano fuori terra con SUL non superiore a mq 200, fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute all'art. 34 punto 2) delle N.d.A. in ordine alle attività comprese nelle fasce di protezione dei depositi di GPL.~~

~~La trasformazione dell'area AG 18 e l'agibilità della sede e dei piazzali viene subordinata alla formazione delle seguenti infrastrutture:~~

- *~~formazione di corsie di derivazione per l'ingresso/uscita nella mano e di corsie di accumulo delimitate da spartitraffico per le svolte a sinistra. Inoltre si prescrive ogni ulteriore provvedimento definito dal cod. della strada (segnaletica stradale orizzontale, verticale e luminosa, illuminazione del fronte stradale in caso di nebbia ecc.)~~*
- *~~delimitazione del perimetro dell'area attrezzata con piantagione in piena terra, in aiola delimitata avente ampiezza trasversale non inferiore a mt 8, costituito da doppio filare di pioppi cipressini con sesto di mt 4; i filari saranno tra loro sfalsati ½ sesto in modo da formare una quinta continua di mascheramento.~~* **]**[231]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 17

17/C4 Attrezzature ed impianti di interesse generale "AG"- attrezzatura sanitaria

Si ammette nel fabbricato uffici esistente, ad un solo piano fuori terra, di cui al PdC n. 36/05 del 04/07/2005 (P.E. 30/04), l'attività di attrezzatura sanitaria (studio medico), funzione compatibile con la classe di destinazione di attrezzatura generale. Tale funzione "sanitaria" dovrà essere dotata degli standard richiesti dalle norme vigenti, oltreché dal parcheggio privato, richiesto dall'art. 61 delle NdA. Inoltre, ai fini di una compatibilità ambientale,

---

228 *(introdotto con Variante Parziale n. 19 DCC n. del /0 /201)*

229 ***(Introdotto con Variante Parziale n. 26 scheda f5)***

230 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***

231 *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003 – abrogato con Variante parziale n. 17 DCC n. del /0 /201)*

nell'area dovrà essere mantenuta la piantagione in piena terra, in aiola delimitata avente ampiezza trasversale non inferiore a mt 8, costituita da doppio filare di pioppi cipressini con sesto di mt 4, tra loro sfalsati ½ sesto, in modo da formare una quinta continua di mascheramento.
E' ammesso l'utilizzo dell'esistente locale intercapedine aerata come magazzino per lo stoccaggio dei materiali di uso e consumo, nonché dei rifiuti a condizione:

- ✓ *che venga verificata la compatibilità geologica/geotecnica;*
- ✓ *che vengano adeguate le altezze igieniche – sanitarie del vano interrato, previste dalle norme vigenti;*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE N. 24

AG 19 - Area di servizio per l'Ufficio manutenzione comunale. L'area, di proprietà comunale, è destinata a garantire uno spazio per deposito delle attrezzature, mezzi, e materiali di proprietà dell'ufficio manutenzione comunale. Per la realizzazione di strutture di ricovero che costituiscono volume l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1 mq/mq ed il R.C. non superiore a 1/2.

Art. 37 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLA ACCESSIBILITÀ

A. Norme di carattere generale[232]

~~*Il N.P.R.G. indica nelle tavole 2.1 e 2.2 in scala 1:5000 e 4.2 in scala 1: 2000 le aree destinate a: Autostrade (A), Strade extraurbane principali (B), Strade extraurbane secondarie (C), Strade urbane di scorrimento (D), Strade urbane di quartiere (E), Strade urbane locali ed altre strade pubbliche (F), ai sensi del nuovo Codice della strada nonché' la viabilità pedonale e ciclabile, esistenti ed in progetto.*~~

~~*Per tali strade le fasce di arretramento riferite:*~~

~~*a) al centro abitato,*~~
~~*b) all'esterno del centro abitato,*~~
~~*c) all'esterno del centro abitato ma all'interno di aree previste dal N.P.R.G. fatto salvo quanto eventualmente diversamente evidenziato nelle Tav. 2.1 e 2.2., sono rispettivamente:*~~

	a	b	c
- per le strade di categoria A:	*30 mt.,*	*60 mt.,*	*30 mt ;*
- per le strade di categoria B:	*(-) ,*	*40 mt.,*	*(-) ;*
- per le strade di categoria C:	*( ) ,*	*30 mt.,*	*10 mt ;*
- per le strade di categoria D:	*20 mt.,*	*(-) ,*	*20 mt ;*

~~*- per le strade di categoria E ed F e per i casi non parametrati delle categorie che precedono, il Comune con apposito provvedimento (relativo alla delimitazione del Centro abitato ai sensi del Codice della Strada) definisce le fasce in coerenza con il N.P.R.G. e la classificazione da esso operata sulla viabilità.*~~

~~*Il P.R.G. individua altresì i rilevati ed i tracciati ferroviari esistenti nazionali e regionali e quelli in progetto della linea ferroviaria dell'Alta Velocità (AV), nonché le relative infrastrutture di intersezione della viabilità su gomma.*~~

~~*Il tracciato viario pedonale e veicolare e quello relativo alla linea ferroviaria A.V. 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 in cartografia o disciplinate dalle presenti norme, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.*~~

~~*Le succitate 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 proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C.*~~

~~*I tracciati delle linee dei treni (A.V) e delle infrastrutture connesse all'abolizione di passaggi a livello (PL), nonché i sovrappassi, sottopassi e svincoli in progetto hanno lo scopo di stabilire in linea di massima la posizione geografica e topografica dei manufatti.*~~

~~*La definizione esecutiva delle linee ed infrastrutture connesse all'Alta Velocità ove comportanti rettifiche e varianti di tracciato esterne alle fasce cartograficamente definite dal PRG, vanno subordinate alle procedure di variante ex art. 17 della LUR 56/77 o all'applicazione dell'art. 81 del Dpr 616/77 o ad Accordi di programma. L'esatta ubicazione e disposizione al suolo delle infrastrutture in oggetto sarà definita dai relativi progetti esecutivi delle opere, manufatti ed impianti.*~~

~~*Il transito dei 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 dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione ed essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le segnalazioni orizzontali e verticali, i dissuasori di velocità e/o di sosta ove necessario, nonché le aree di arredo ed alberate ove*~~

[232] ***(modificato con Variante Parziale n. 27 scheda E9)***

~~*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; in corrispondenza degli incroci, le recinzioni dovranno consentire idonea visibilità per il traffico veicolare.*~~

~~*Laddove il PRG prescrive con vincolo topograficamente definito la formazione di alberate semplici o a viale a cornice della viabilità di nuova formazione. i marciapiedi che le contengono avranno in tal caso sezione minima trasversale di mt.4: Il Comune in sede concessoria stabilirà le specie di alberi ed il sesto della piantagione.*~~

~~*A protezione degli incroci stradali si stabilisce che le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto ai cigli interferenti nell'incrocio di mt. 6 in modo da creare attraverso la congiungente un apposito smusso delle recinzioni medesime.*~~

A1 VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' VEICOLARE E PEDONALE

1 Il PRGC individua nelle tavole alle diverse scale in colore bianco, in modo indicativo, le aree destinate alla viabilità e accessibilità esistenti veicolare e pedonale con vincolo pubblico o privato di uso pubblico, senza distinzione di carattere grafico. Ove fossero rilevati scostamenti tra quanto indicato sulle tavole di piano e l'effettivo stato di fatto dei tracciati viari, varrà quest' ultimo, previo rilievo asseverato in Tribunale di professionista abilitato, che sarà utilizzato come base per prendere atto e correggere, tramite variante exart.17, 12°comma l.r. 56/77 smi, l'errore materiale.

2 La viabilità veicolare, pedonale e ciclabile in progetto, con vincolo pubblico o privato di uso pubblico, è individuata con il colore giallo. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva e/o in sede di S.U.E. all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia o stabilite dalle presenti norme.

3 Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite al patrimonio comunale; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio 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.

4. Le strade pubbliche o private di uso pubblico di nuova creazione situate in tutte le aree la cui trasformazione urbanistica è subordinata a S.U.E. (dentro al centro abitato o fuori dal centro abitato) ove non definite altrimenti dal P.R.G.C. dovranno rispondere alle caratteristiche della tipologia F locali in ambito urbano (soluzione base a due corsie di marcia larghezza complessiva, comprensiva di marciapiedi mt. 9,50) secondo la classificazione di cui al DM 5 novembre 2001 – NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE se al servizio d'insediamenti residenziali, e dovranno avere sezione di m 9,00 se al servizio d'insediamenti produttivi o terziari, maggiorata di m 1.5 per lato per marciapiedi.

5. Nell'ambito degli interventi oggetto di S.U.E, potranno essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare, anche se non indicate dalle tavole di PRGC.

6. Fatto salvo quanto prescritto all'Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale, le strade a fondo cieco pubbliche o di uso pubblico dovranno comunque essere dotate di adeguato piazzale di manovra, con diametro non inferiore a m 12,00.

7. In riferimento alla classificazione di cui all'Art.2 del D.lgs. 30/4/1992 n. 285, il P.R.G.C., viste le caratteristiche definite al terzo comma dell'articolo succitato, al fine dell'applicazione delle fasce di rispetto della viabilità nel territorio fuori dal centro abitato individua sul territorio comunale le seguenti tipologie:

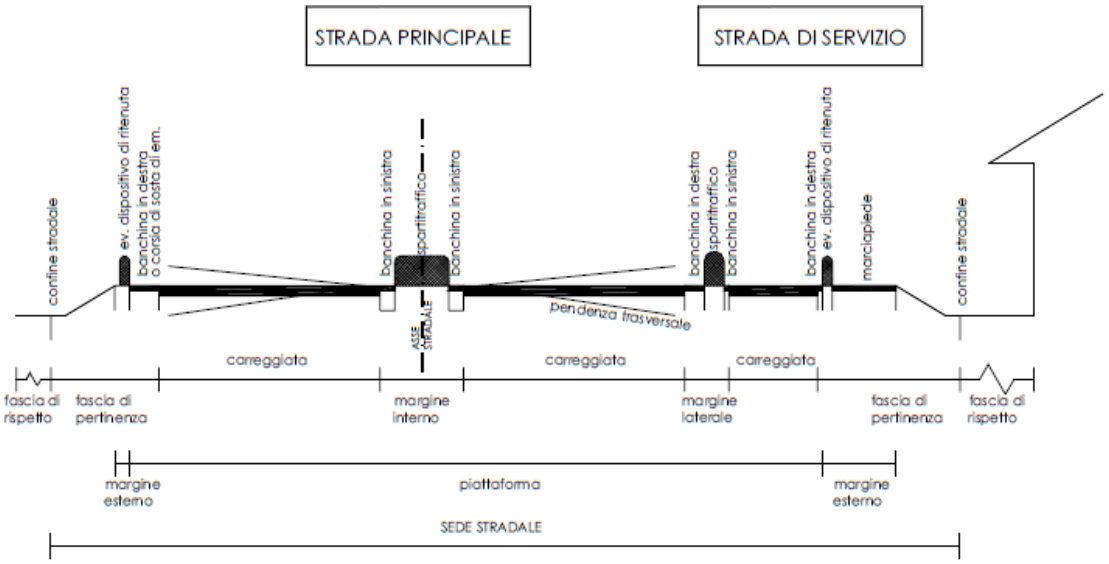
7.1 Strade di categoria A (Autostrade: A5 – Torino/Aosta; A4 Torino/Trieste)
7.2 Strade di categoria B (Strade extraurbane principali: SP500, ossia parte di corso Europa)
7.3 Strade di categoria C (Strade extraurbane secondarie: SP40, ossia parte di Corso Europa, Corso Kant e Circonvallazione est; SP3, ossia strada Cebrosa; SP 39, ossia Via Lombardore e Via Brandizzo; SP 17, ossia Via Ciriè, Gronda urbana ovest, Via Leinì.
7.4. Strade di tipo F (Locali).
7.5. Strade di tipo F (Vicinali)

8. Le fasce di rispetto dal confine stradale della viabilità all'esterno del centro abitato, come riportate sulla cartografia di piano alle varie scale, sono quelle del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30/4/1992 n. 285; D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e D.P.R. 26/4/1993 n. 147), ovvero:

m 60 per le strade di tipo A;

m 40 per le strade di tipo B;
m 30 per le strade di tipo C;
m 20 per le strade di tipo F;
m 10 per le strade di tipo F vicinali.

9. Ai sensi dell'Art.3, comma 10, del Nuovo codice della strada (d. lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i) per Confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (Vedi schema sottostante).



9.1 Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

5 m per le strade di tipo A, B;
3 m per le strade di tipo C, F.

9.2 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

9.3 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

9.4 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9.5 Le opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi

10. Le fasce di rispetto della viabilità all' esterno del centro abitato, ma all'interno di aree previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, fatto salvo quanto eventualmente diversamente evidenziato in cartografia di Piano, sono rispettivamente:

m 30 per le strade di tipo A;
m 20 per le strade di tipo B;
m 10 per le strade di tipo C;

Per le strade di tipo F, il D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, non stabilisce distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. A tal fine le presenti norme prevedono:

10.1. Aree residenziali poste all'esterno del centro abitato, ma all'interno di aree previste dal N.P.R.G.:

a) *Viabilità esistente di tipo F con sede stradale di larghezza inferiore a mt. 7: arretramento di mt. 5 dal confine stradale per lato.*
b) *Viabilità esistente di tipo F con sede stradale di larghezza compresa tra mt.7 e mt 15: arretramento di mt.7.50 dal confine stradale per lato,*
c) *Viabilità esistente di tipo F con sede stradale di larghezza superiore a mt 15: arretramento mt 10 per lato.*
d) *per interventi in aree di tipo RN e/o SUE: le fasce di rispetto per la viabilità in progetto sono quelle prescritte dall'art. 9 del DM 1444/68, fatto salve diverse indicazioni imposte dal PRGC*
   Le recinzioni potranno essere costruite lungo il confine delle strade qualora i manufatti tecnologici delle medesime (contatori gas, derivazioni Enel, pali di illuminazione e quant'altro) vengano ricompresi all'interno del filo delle recinzioni mediante opportune riservazioni.
e) *arretramento di mt. 3 dagli spazi pubblici cartografati dal PRG o definiti dai SUE.*

10.2. Aree industriali poste all'esterno del centro abitato, ma all'interno di aree previste dal N.P.R.G.:

a) *Viabilità esistente di tipo F con sede stradale di larghezza inferiore a mt. 7: arretramento di mt. 5 dal confine stradale per lato.*
b) *Viabilità esistente di tipo F con sede stradale di larghezza compresa tra mt.7 e mt 15: arretramento di mt.7.50 dal confine stradale per lato,*
c) *Viabilità esistente di tipo F con sede stradale di larghezza superiore a mt 15: arretramento mt 10 per lato.*
d) *per interventi in aree di tipo IN e/o SUE: le fasce di rispetto per la viabilità in progetto sono quelle prescritte dall'art. 9 del DM 1444/68, fatto salve diverse indicazioni imposte dal PRGC;*
e) *arretramento di mt. 5 dagli spazi pubblici cartografati dal PRG o definiti dai SUE*

11. All'interno del centro abitato, in riferimento alla classificazione di cui all'Art. 2 del D.Lgs. 30/4/1992 n. 285, il P.R.G.C., viste le caratteristiche definite al terzo comma dell'articolo succitato, vengono individuate unicamente strade di tipo E (di quartiere) e di tipo F (locali), per le quali il D.P.R. 147/93 non stabilisce fasce minime di rispetto. Sono da considerarsi strade di quartiere di tipo E all' interno del centro abitato: Via Lombardore, Via San Benigno, Via Brandizzo, via Torino, Via Trento, Via Trieste, C.so Regina Margherita, Via Genova, Via San Grato, Via Leinì, Gronda urbana ovest, Via Verdi, Via Meana, Via Olmo; via Rivera, via Pinetti, Viale Partigiani, Corso Platone.

Il P.R.G.C, in conformità ai disposti di cui all' Art. 27 L.R. 56/77 stabilisce:

11.1 Ove la trasformazione del suolo è ammessa con procedura diretta:

a) *Nelle aree di completamento (RC) ed R (lotti liberi), l'arretramento dei fabbricati dai confini stradali sarà conforme ai disposti del punto 3 dell'Art. 9 del D.M. 1444/68, e comunque non inferiore a m 5,00 per le strade di tipo F e m 7,50 per le strade di tipo E; in alternativa, potranno essere rispettati gli allineamenti in atto, se presenti, previa valutazione degli uffici tecnici competenti.*
b) *Nelle espansioni recenti consolidate, (R) in caso di intervento di demolizione e ricostruzione, e nelle espansioni storiche di antico impianto rurale (RRU), in mancanza di specifica indicazione cartografica o normativa di P.R.G.C., l'arretramento dei fabbricati dai confini stradali sarà conforme ai disposti del punto 3 dell'Art. 9 del D.M. 1444/68 e comunque non inferiore a m 5,00 per le strade di tipo F e m 7,50 per le strade di tipo E; in alternativa, potranno essere rispettati gli allineamenti in atto, se presenti , previa valutazione degli uffici tecnici competenti.*

11.2. Nelle aree ove la trasformazione del suolo è subordinata a strumento esecutivo:

a) *Nelle aree di nuovo impianto (RN, IN), ove non altrimenti indicato sulle Tavole di piano, le fasce di rispetto per la viabilità in progetto sono quelle prescritte dall'art. 9 del DM 1444/68; in ogni caso l'arretramento dei fabbricati dai confini stradali dalle strade di tipo E sarà di m 10,00, ai sensi dell'art. 27 della LR n. 56/77*

e smi.

b) Nelle aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica (RU, IR), valgono le specifiche prescrizioni per ogni singola area contenute nelle presenti norme. In mancanza di specifica indicazione di P.R.G.C., potranno essere rispettati gli allineamenti in atto (se presenti, previa valutazione degli uffici tecnici competenti), od, in mancanza, i disposti del punto 3 dell'Art.9 del D.M. 1444/68.

11.3. Ai sensi del comma 3 dell'Art. 27 della L.R. 56/77 e smi, nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, salvo quanto indicato, è fatto divieto di nuove costruzioni (ad esclusione di interrati e piscine a raso); è ammessa esclusivamente la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici.

È ammessa in dette aree:

a) L'esecuzione di recinzioni, nelle forme previste all' Art. 128 del Regolamento Edilizio.

b) La realizzazione di impianti per distribuzione carburante come previsti all'Art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i., e come disciplinati dall' art. 36 delle presenti norme.

11.4. Sugli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, gli eventuali aumenti ammessi dal P.R.G.C., ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello cui si riferisce la fascia di rispetto ed in ottemperanza delle norme più generali di zona. Le costruzioni potranno essere realizzate soltanto compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione.

Gli ampliamenti di Volume/SUL e/o la realizzazione di elementi addizionali dentro la fascia di rispetto, sono sempre ammessi, se realizzati sull'impronta del fabbricato esistente ed in ottemperanza delle norme più generali di zona.

~~*Nel caso di viabilità principale è necessario che tutte le addizioni visibili dalla strada (comprese anche tettoie, pensiline, ecc….), siano rispettose delle caratteristiche estetiche del fabbricato preesistente e quindi evitino di introdurre forme, strutture di sostegno e materiali incongrui. Pertanto è necessario il parere di conformità estetica, espresso dalla Commissione locale del paesaggio, in sede autorizzativa che potrà stabilire soluzioni estetiche, conformi alle caratteristiche dell'edificio interessato e consonanti con il tessuto edilizio circostante o di via.*~~ *Inoltre, per tutti gli ampliamenti di Volume/SUL e/o la realizzazione di elementi addizionali, dentro la fascia di rispetto, sono ammessi a condizione che si ottenga un preventivo parere di compatibilità sulla sicurezza e visibilità da parte dei servizi comunali competenti (lavori pubblici e polizia locale). Le pertinenze (ad esclusione di interrati e piscine a raso). dovranno essere comunque realizzate dietro l'immobile di cui sono pertinenza, e, in caso di localizzazione di questo non sul fronte stradale, comunque fuori dalla fascia di rispetto.*

12. Il transito dei 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.

13. Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di attuazione ed essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le segnalazioni orizzontali e verticali, i dissuasori di velocità e/o di sosta ove necessario, nonché le aree di arredo ed alberate ove previste; in corrispondenza degli incroci, le recinzioni dovranno consentire idonea visibilità per il traffico veicolare.

14. Laddove il PRG prescrive con vincolo topograficamente definito la formazione di alberate semplici o a viale a cornice della viabilità di nuova formazione, i marciapiedi e/o zona parcheggio (in ogni caso non computabili come standard, ai sensi dell'art. 21 della LR n. 56/77 e s.m.i.) che le contengono avranno in tal caso sezione minima trasversale di mt.4: Il Comune in sede concessoria stabilirà le specie di alberi ed il sesto della piantagione.

15. A protezione degli incroci stradali si stabilisce che le recinzioni dovranno essere arretrate rispetto ai confini interferenti nell'incrocio di mt. 6 in modo da creare attraverso la congiungente un apposito smusso delle recinzioni medesime.

16. È vietato aprire strade private senza autorizzazione. Il Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione del relativo progetto.

Tali strade sono esclusivamente finalizzate a fornire di conveniente accesso gli edifici esistenti o previsti. I nuovi accessi veicolari diretti sulle strade sovra comunali da applicare alle aree edificabili non ancora utilizzate dovranno essere subordinati alla preventiva autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

Le strade private debbono essere costruite e sistemate a cura e spese dei proprietari frontisti, con carreggiata e pavimentazione permanente, ed eseguite a regola d'arte. Tali obblighi devono risultare da apposita convenzione stipulata dai proprietari.

Chiunque intenda fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, deve prima dimostrare di aver stabilito gli accordi per dare al costruendo edificio il conveniente accesso da strada pubblica esistente o da strada privata gravata da uso pubblico e / o strada privata. Qualora gli interessati non provvedano, il Permesso di Costruire non può essere rilasciato.
Le caratteristiche tecniche delle strade private individuate all' interno dei lotti fondiari e che comunque hanno lo scopo di dare il conveniente accesso agli edifici, devono essere determinate tenendo conto della loro funzione, della tipologia (uni o plurifamiliari) e della volumetria degli edifici cui devono servire secondo il regolamento edilizio vigente.

A2 TRACCIATI FERROVIARI ESISTENTI ED IN PROGETTO

17. Il P.R.G. individua altresì i rilevati ed i tracciati ferroviari esistenti nazionali e regionali e quelli in progetto della linea ferroviaria dell'Alta Velocità (AV), nonché le relative infrastrutture di intersezione della viabilità su gomma. I tracciati delle linee dei treni (A.V) e delle infrastrutture connesse all'abolizione di passaggi a livello (PL), nonché i sovrappassi, sottopassi e svincoli in progetto hanno lo scopo di stabilire in linea di massima la posizione geografica e topografica dei manufatti. La definizione esecutiva delle linee ed infrastrutture connesse all'Alta Velocità ove comportanti rettifiche e varianti di tracciato esterne alle fasce cartograficamente definite dal PRG, vanno subordinate alle procedure di variante ex art. 17 della LUR 56/77 o all'applicazione dell'art. 81 del Dpr 616/77 o ad Accordi di programma. L'esatta ubicazione e disposizione al suolo delle infrastrutture in oggetto sarà definita dai relativi progetti esecutivi delle opere, manufatti ed impianti.

17.1 A norma dell'art. 49 del DPR 753/80 il P.R.G. individua altresì le fasce di rispetto di dette linee aventi ampiezza di mt. 30 misurata dall'ultimo binario esistente o in progetto, più prossimo al confine. In particolare si precisa che l'area di sedime riservata al potenziamento della linea TO/MI si intende ampliata rispetto all'area di demanio esistente al momento della adozione delle presenti norme di mt. 15 per parte misurati dalla rotaia più esterna. La fascia di rispetto segue detto ampliamento. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute al 4°comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 e delle specificazioni relative ai tipi di intervento previsti dalle presenti Norme per la conservazione del tessuto edilizio esistente, nell'ambito delle aree ferroviarie e relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

17.2 Procedimenti e criteri per il rilascio delle autorizzazioni in deroga da parte della Società concessionaria (G.T.T.) per nuove costruzioni ricostruzioni e ampliamenti di manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto definite dal PRG in applicazione del D.P.R. 753/1980 sono disciplinate dal Regolamento regionale 28.12.2006 n° 16/R. La deroga è applicabile, ai sensi del Regolamento regionale (art. 8 1° comma lett.a), ai nuovi fabbricati che rispettano una distanza minima di mt. 20 dal bordo della massicciata o dal bordo del rilevato. Nel calcolo della distanza (art. 8, 1° comma lett. c) sono compresi tutti gli aggetti (cornicioni, balconi ecc) e le parti interrate. Si richiamano in quanto applicabili le disposizioni contenute nel DPR 753/80 con particolare riguardo agli artt. 49 e 50 (opere edilizie); 52 (recinzioni e simili); 53 (canali e fossi); 54 (fornaci, fucine, ecc.); 55 (boschi); 56 e 57 (depositi); 58(infrastrutture); 59 (scavi). Le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, fatte salve le disposizioni di futura emanazione con speciale attinenza per l'Alta Velocità.

B. Disposizioni di carattere specifico

B1 Corridoi per la fattibilità della viabilità extraurbana.
Il PRG individua nella tav. 3.1 due tracciati, tra loro alternativi, definiti "corridoi per la fattibilità della viabilità extraurbana" finalizzati al prolungamento della circonvallazione est di Volpiano entro la circonvallazione est di San Benigno prevista dal suo PRG.
Fatte salve le misure di salvaguardia stabilite dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino ed in considerazione delle controdeduzioni della Provincia stessa alle osservazioni di Volpiano e San Benigno, che demandano all'accordo tra i due Comuni la concreta definizione del tracciato da realizzare, si precisa che detta individuazione ha valore di documento fino all'approvazione di apposito provvedimento di Variante del PRG assunto d'intesa tra i Comuni citati e la Provincia di Torino.

B2 Interventi puntuali di riordino della viabilità provinciale

Il PRG individua due ambiti di riordino infrastrutturale volti alla riduzione di immissioni nella viabilità provinciale:

- il settore adiacente a c.so Europa (SP-40) di raccordo tra la SP-40 e la SP-3 Cebrosa in ambito industriale.
- il segmento della SP 39 (Via Brandizzo) interessante le aree di nuovo impianto industriale dell'ambito M nonché gli insediamenti esistenti nelle zone IE-9, Spr-5, IE-5 e IE-6

In detti ambiti il Comune provvede a razionalizzare la distribuzione veicolare mediante appositi strumenti di coordinamento degli interventi di Enti pubblici e privati (Coordinamento progettuale a norma dell'art. 7 delle NdA; Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche di cui all'art. 47 della l.r. 56/77; prescrizioni attuative dei SUE apposte dalle presenti norme; sportello unico ecc.) in base alle seguenti finalità:

Raccordo Sp-3/Sp-40

a) Creazione di asse attrezzato compreso tra l'attuale accesso all'area IR-19 da c.so Europa e la Sp-3, con solo accesso sulla mano nella direzione di provenienza da Leinì e possibilità di ingresso/uscita dalla Cebrosa. Detto asse, opportunamente attrezzato per le svolte da e verso i capannoni esistenti, conterrà tanto il raccordo tra le due provinciali come la distribuzione all'area industriale.
b) Riordino della viabilità di accesso alle aree IR-15, IR-16 mediante formazione di anello distributore a senso unico con ingresso derivato dalla Sp-3, tramite corsia fisicamente separata dal raccordo Sp-3/c.so Europa, e rientro in Sp-3 dalla strada esistente compresa tra le citate aree IR-15. IR-16.
c) L'ambito industriale delimitato in cartografia all'interno della zona normativa IR-15 (v. tav 3.2) è destinato alla creazione del predetto anello; pertanto ogni intervento di utilizzazione urbanistica delle aree in esso contenute rimane subordinato alla sua preventiva realizzazione. In particolare la trasformazione delle aree libere comprese nel PEC convenzionato in data 10.12.1992 (rogito notaio Pesce Mattioli rep. 58691 atti 7231) potrà essere attuata solo a seguito di correzioni progettuali volte alla definizione al suo interno di sedime stradale (di ampiezza trasversale non inferiore a mt. 10) avente il duplice scopo di completamento dell'anello in oggetto e di asse distributore interno agli insediamenti esistenti e/o in progetto e relative aree per servizi.
d) Le intersezioni designate alle precedenti lett. a) e b) con la Sp-3 verranno gestite da impianto semaforico opportunamente coordinato.

Derivazioni industriali da Sp-39

a) Formazione di area attrezzata di distribuzione (rotatoria, chicco di caffè, ecc.) da ubicare in posizione mediana rispetto all'ambito industriale M in progetto ed in corrispondenza all'area di disbrigo degli accessi allo stabilimento COMITAL, con priorità per i flussi interessanti la Sp-39; immissioni nella Sp governate nella mano da corsie di accelerazione e decelerazione e da obbligo di precedenza per le svolte a sinistra.
b) Trasformazione delle aree industriali comprese nell'ambito M subordinate alla realizzazione dell'infrastruttura predetta; alla formazione di asse di distribuzione interno volto a garantire accessi alternativi alle aree ed ai servizi ubicati al contorno: in particolare IE-9, Spr-5, SI-1, 2.
c) Soppressione delle attuali svolte a sinistra a 180°.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3[233]

2.21 Strada in progetto prevista dal PRG tra le vie Olmo e Pinetti (via Aosta)

Si modifica il tracciato e la sezione di progetto (da mt 8 a mt 6) per tenere conto dello stato di compromissione del tessuto edificato e delle proprietà esistenti.

Mediante sopralluogo si è ravvisata l'opportunità di definire con appositi provvedimenti di polizia urbana, indipendenti dalla disciplina del Piano, il senso unico su detta via e sulla parallela via Alessandria per migliorare l'accessibilità e la circolazione locale.

3.7 Viabilità area IR-15

E' stato fatto rilevare da operatori interessati alle trasformazioni previste per l'area IR.-15 che la viabilità di accesso nel settore nord, corrente in parallelo allo svincolo SP 3 Cebrosa

- corso Europa, non può garantire adeguata sicurezza al traffico. Ciò a causa della presenza di una attività in corso (officina riparazione auto, carrozzeria) che, a sua volta, ha lo spazio di ingresso posizionato a contatto con la carreggiata in progetto. La soluzione del problema sollevato richiede la definizione di un progetto infrastrutturale di dettaglio che risolva il complesso nodo viabilistico determinato alla confluenza (in un settore ristretto della SP. Cebrosa) del traffico industriale locale, originato dalle aree di lavoro IR.-15, 16 e 17, a cui si sovrappongono i flussi di traffico aventi origine e destinazione esterna al settore in esame e interessanti le direttrici intercomunali SP-40 e SP-3.

[233] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25***

In particolare in vista della razionalizzazione dell'ingresso - uscita dei mezzi interessanti l'area IR.-15 con movimenti a senso unico e/o con intersezioni semaforizzate si provvede:
a indicare un ulteriore varco di penetrazione nell'area IR.-15 collegato a strada di distribuzione longitudinale interna all'area stessa, a collegare a sua volta detta strada di distribuzione con la viabilità esistente (a sud) e in progetto (a nord) in modo da offrire allo studio di dettaglio del nodo tutti gli archi possibili.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[234]

B6.1 Strada di collegamento via Molino – via Ivrea
Con la prossima apertura del cantiere della circonvallazione est dell'abitato di Volpiano verrà meno il collegamento di via Ivrea con lo stabilimento situato in area IR2.
E' dunque necessario provvedere alla riconnessione dello stabilimento alla rete urbana mediante la creazione di un nuovo tratto stradale collegante lo stabilimento stesso a via Molino in prossimità della costruenda rotatoria. cfr. Tav. 4.2dx e tav. 3.2

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[235]

B11 Soppressione di ramo di viabilità in Vauda
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 7) la proprietà ha chiesto di dedurre la previsione di viabilità che interessa il lotto in osservazione poiché è venuta meno, con la realizzazione della strada vicinale Sottoripa Superiore, la servitù di passaggio, su via privata, a favore del lotto adiacente; quest'ultimo infatti risulta affacciato anche sulla via comunale (in mappa n. 448/450) nonostante abbia carattere unifamiliare.
Quanto richiesto viene accolto in sede controdeduttiva; pertanto si deduce il vincolo di viabilità pubblica gravante sulla proprietà dell'osservante. Ciò non esaurisce tuttavia le servitù attive tra i proprietari interessati la cui risoluzione non compete alla strumentazione urbanistica comunale.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7[236]

F1 – Gronda urbana ovest
Si prevede la realizzazione di tracciati viari di connessione trasversale delle direttrici radiali che dal centro conducono agli insediamenti periferici: via Ciriè e via Leinì, ma anche via Commenda. Essi vengono rappresentati nelle schede allegate:
F1.1 – Collegamento via Commenda via Ciriè con sezione di mt. 8 (2 corsie da mt. 3,50 + banchine) (cfr. Tav. 4.2sx Posizione F1.1 modificata e integrata in accoglimento delle osservazioni n° 9 e 16)
F1.2 – Allargamento di via Ciriè a mt. 8, id.c.s. (cfr. Tav. 4.2sx Posizione F1.2 modificata in accoglimento delle osservazioni n° 9 e 16)
F1.3 – Gronda urbana con sezione di mt. 12 (2 corsie da mt. 3,50 + banchine + piste ciclopedonali). (cfr. Tav. 4.2sx Posizione F1.3 marginalmente modificata e integrata in accoglimento delle osservazioni n° 3).

Le intersezioni tra viabilità radiale e viabilità trasversale vengono attrezzate mediante rotatorie dimensionate in rapporto alle sezioni di flusso interessate, precisamente:
a) rotatorie di 24 mt. (4+16+4) di diametro, ai margini del tessuto urbano ove sono condizionate dalla compromissione del tessuto edilizio circostante, su vie con carreggiata stradale ristretta a due corsie;
b) rotatoria di 40 mt. di diametro (4+32+4) per l'intersezione di carreggiate stradali a due corsie normalizzate (mt. 3,50-3,75 più banchine).

Per quanto riguarda il sistema degli innesti tra Gronda urbana con la Gronda metropolitana (c.so Europa) in sede di progetto definitivo viene disegnata in cartografia (Tavv. 4.2sx e 3.2 Posizione F3), in accoglimento della osservazione n° 20 al progetto preliminare e d'intesa con il Servizio Programmazione e Pianificazione Viabilità della Provincia, un'area di rispetto dell'incrocio avente raggio di mt. 120.
Ciò al fine di assicurare alla progettazione dell'innesto che verrà effettuata dal Servizio provinciale la salvaguardia di uno spazio atto a contenere tipologie di intersezione sia a raso che a livelli sfalsati

F2 – Gronda della Vauda (cfr. Tav. 4.2sx Posizione F2 modificata e integrata in accoglimento della osservazione n° 15)

[234] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***
[235] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25***
[236] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25***

Si prevede il collegamento viario via Monviso – via Vauda con sezione di mt. 8 e la formazione di ponte sullo scaricatore della Vauda. In questo caso, dato il ruolo distributivo strettamente locale e lo stato di compromissione degli insediamenti, le intersezioni viarie sono previste con innesto a martello.
In accoglimento della osservazione n° 15 il tracciato stradale in oggetto è stato traslato dal settore interessante l'area RNV 3 al settore prossimo al depuratore per poter fruire di una situazione meno incisa del rio nel punto di scavalcamento del ponte e per avere in collegamento più breve e diretto tra le due vie in argomento.

F3 – Complanare di corso Europa (cfr. Tav. 3.2 Posizione F2 modificata e integrata in accoglimento della osservazione n° 15)

Si prevede il riordino del sistema dell'accessibilità alla zona industriale insaccata tra corso Europa (SP 40) e strada Cebrosa (SP 3). Ciò mediante la formazione di una strada avente sezione di mt. 10, complanare a corso Europa, finalizzata:
- *all'ingresso-uscita dell'area IR 19 sul sistema arteriale maggiore (Gronda metropolitana)*
- *alla creazione di senso unico di uscita dall'area IR 19 su strada Cebrosa.*

Nonostante il dislivello tra il piano viario di c.so Europa e quello della complanare, la realizzazione di quest'ultima dovrà essere accompagnata da barriera di separazione delle interferenze luminose tra le due strade, adeguatamente studiata e progettata.

F4 – Rotatoria Gronda metropolitana "Volpiano est" (cfr. Tav. 3.2 Posizione F4)

Si riporta nella cartografia del Piano regolatore (già modificata e integrata dalla Variante parziale n° 4 per la creazione dell'Autoporto industriale) il progetto della Provincia di Torino che modifica significativamente il sistema distributivo tra la gronda metropolitana e la viabilità industriale dell'ambito "N".
Il progetto della Provincia prevede l'intersezione a raso tra le due arterie, che vengono svincolate mediante rotatoria, al posto del sistema a livelli sfalsati previsto dal PRG.
Dimensioni e standard tecnici della viabilità sono quelli definiti dal progetto esecutivo fornito dall'Ente ove sono visualizzati anche i sedimi impegnati dal rilevato dell'arteria stessa.
In accoglimento della osservazione n° 20 si provvede in particolare a riportare correttamente sugli elaborati di Variante la sigla di riferimento dell'intervento: "F4".

F5 – Rotatorie urbane

Nel contesto del riordino della circolazione previsto dal Piano Urbano del Traffico si riportano nella cartografia di PRG i progetti sviluppati dall'Ufficio tecnico comunale. Con riferimento alle schede allegate essi riguardano:
F5.2 – piazza Madonna delle Grazie / via Trieste e via Brandizzo / via Molino
F5.3 – via Brandizzo / via Genova
F5.4 – via Meana / corso Platone
E inoltre già illustrata nella precedente scheda B1:
B1 – piazza San Michele / via Regina Margherita / via San Benigno / via Lombardore / via Roma.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 8.[237]

8/C2 – Ripristino dei vincoli stradali di via Modigliani (cfr. Tav. 4.2 sx Posizione 8/C2)
Nella cartografia della Variante 7 non compaiono i vincoli relativi alla via Modigliani nel settore intermedio della stessa. Poiché ciò rende inefficace il collegamento tra via Leinì e via Van Gogh si provvede a ripristinare la previsione stradale già definita con la Variante parziale n° 5.

8/C4 – Scheda 8/13 Via Pinetti
Nel contesto delle previsioni per il collegamento tra le Circonvallazioni Est di Volpiano e di San Benigno vengono definiti i vincoli al suolo relativi al tratto che si stacca dalla rotatoria incidente sulla Circonvallazione di Volpiano in prossimità di via Pinetti. Ciò al fine di garantire, in sede esecutiva della nuova arteria, l'adeguato collegamento agli insediamenti isolati ubicati a Nord della Circonvallazione medesima.

8/C5 - Rotatoria Ecolinea
La Variante parziale n° 8 individua in cartografia (Tav. 3.2) i vincoli al suolo per la realizzazione di rotatoria di svincolo all'area Ecolinea. Al fine di consentire flessibilità progettuale per l'esecuzione di tale rilevante attrezzatura di iniziativa provinciale si stabilisce che la posizione definitiva della rotatoria e della viabilità di distribuzione e di accesso potranno subire ulteriori adattamenti di posizione, all'interno del territorio comunale di

[237] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 8 con Variante Parziale n. 25***

Volpiano, entro una fascia di 60 m per parte misurati a partire dai cigli della SP 3 esistente nel settore compreso tra l'area industriale IR 23 e il confine comunale di Leinì.

8/C6 – Collegamento di via Parini.
In relazione allo studio di fattibilità allegato alla deliberazione G.C. 210 del 24.11.2005, propedeutico alla costruzione di sottopasso ferroviario pedonale e ciclabile collegante via Trento con via Trieste, la Variante n° 8 ammette che il tracciato venga definito in sede di progetto dell'opera pubblica nell'ambito delle aree di sedime della viabilità e/o all'interno dello spazio pubblico SA 45; in tal caso esso dovrà essere coordinato con gli spazi attrezzati esistenti (parcheggi).
Nel caso in cui il tracciato dovesse interessare la porzione dello spazio SA 45 delimitato dalla Variante strutturale n° 6 in classe IIIA dovranno essere adottate, tanto in fase di esecuzione che di gestione, le opportune misure per la protezione degli utenti.

[*c) La Variante n° 8,* come modificata dalla DCC n° 60 del 21/07/2006 *individua* a punto e tratto *in cartografia (v. Tav. 3.2) l'asse di un tracciato, a carattere indicativo, finalizzato al ricongiungimento dei tratti di via Parini che sono stati separati dal raccordo viario tra SR 11 e SP 40.*
Con riferimento a detto asse ~~tracciato~~, *la definizione puntuale, al suolo,* della viabilità in progetto ~~del collegamento~~ *è demandata* a sua volta *al progetto di opera pubblica* (v. allegato n° 2 della citata deliberazione) *alla condizione che esso sia contenuto* ~~- in prossimità della linea ferroviaria storica - all'interno della sua fascia di protezione (mt 30) e, lungo i tratti esterni a detta fascia,~~ *entro un corridoio di ampiezza di mt. 7,50 per parte misurati a partire dall'asse* della viabilità comunale preesistente e/o da quello cartografato in Tav. 3.2. e meglio precisato nel soprascritto allegato n° 2. ~~dei tracciati preesistenti relativi rispettivamente alla strada comunale ubicata a est del viadotto e di quella vicinale ubicata a ovest.~~][238]

d) Si richiama in quanto applicabile il disposto contenuto all'art. 46 punto 4 del DPR 495/1992 che prevede la possibilità di derogare dall'obbligo di arretramento degli accessi carrai dal filo della recinzione nei seguenti casi:

- *nel caso di viabilità che il PRG prevede o conserva a fondo cieco, purché interessata da traffico estremamente limitato per cui le immissioni non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione;*
- *nel caso di impedimento dovuto a impossibilità costruttive o per gravi limitazioni alla godibilità degli spazi pertinenziali delle abitazioni.*

Fatto salvo quanto disposto dalle presenti norme per il centro storico (RS) e le sue aree di contorno (RCS) la disposizione delucidata alla presente lett. d) non si applica ai SUE di qualunque tipo e destinazione stante il compito primario di garantire la sicurezza ai cittadini, agli utenti e ai lavoratori.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 10.[239]

I1. – Traslazione viabilità di accesso a via Commenda
La proprietà ha richiesto all'ufficio tecnico una modesta traslazione alla viabilità di accesso alla cascina Commenda che viene riportata, come proposta, in cartografia.
Elaborati modificati: Tav. 4.2sx, Tav. 3.1.

I2. – Deduzione vincolo stradale via Rubens
L'amministrazione ritiene possibile, ad avvenuta realizzazione del PEC "IR-6" del PRG previgente, di sopprimere la previsione di collegamento non ancora attuata tra via Rubens e via Leinì.
Per coerenza viene individuata nella porzione terminale di via Rubens una piazzola di manovra per l'inversione di marcia delle automobili.
Elaborati modificati: Tav. 4.2sx.

I3. – Strada privata di via Lombardore
Si provvede a integrare all'interno dell'area RRU-25 la strada di accesso privato e a ridelimitare il perimetro dell'area stessa (v. Tav. 4.2 sx).
Non sono state invece accolte altre richieste, esposte in più fasi, riconducibili alla rimozione dell'impianto rurale originario e alla ristrutturazione urbanistica integrale dell'area RRU-25.
Elaborati modificati: Tav. 4.2sx.

I4. – Rotatoria in progetto di via Torino
Il Piano urbano del traffico, approvato dal Comune prevede il riordino del complesso nodo viario della SP3 Cebrosa (via Torino) nel settore di intersezione con corso Europa. Esso si basa sulla realizzazione di una rotatoria

[238] *(modificato con DCC n. 60 del 21/07/2006 - introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2000)*

[239] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25*

e di rami su essa convergenti tanto dalla viabilità principale (appunto SP3 e c.so Europa) come da quella di servizio alle aree industriali frontiste.
Poiché il progetto del PUT interessa non solo aree di sedime stradale ma anche aree fondiarie industriali è necessario, ai fini della conformità urbanistica dell'opera pubblica, individuare in cartografia (v. tav. 3.2) i competenti vincoli al suolo.
Elaborati modificati: Tav. 3.2

I5. – Villa Bernuzzi
La proprietà dell'area denominata Villa Bernuzzi, beneficiaria di precedente variante parziale con la quale il Comune ammetteva e disciplinava la realizzazione di attrezzature in sottosuolo mirate alla qualificazione abitativa della villa stessa, ha segnalato – assieme a richieste non accolte dall'amministrazione – che l'allargamento di via Monviso previsto dal Piano Regolatore nell'area di pertinenza della villa impone l'abbattimento di alberature presenti nel parco privato e comporta l'abbattimento del curato muro in pietra di contenimento dell'area, che è morfologicamente più elevata della quota stradale.
Rispetto a questo punto l'amministrazione ritiene che il completamento dell'anello viario del settore edificato della Vauda consenta di organizzare il traffico locale, di mero uso residenziale, su due assi a senso unico e che sia ammissibile la rettifica stradale per salvaguardare il muro di cinta esistente.
Elaborati modificati: Tav. 4.2sx

I6 – Attrezzature per il traffico (parcheggi) casello A5.
A seguito del tracciamento e messa in esercizio della rotatoria prossima allo svincolo dell'autostrada e dell'avvio dei lavori della circonvallazione est dell'abitato su essa convergente, l'Amministrazione ravvisa l'opportunità di realizzare aree per parcheggi a servizio del nodo viario e delle attività commerciali che si sono sviluppate nelle sue vicinanze. Esse infatti producono effetti di congestione da sosta.
Stante l'interdipendenza tra asse viario e parcheggi, la realizzazione di questi ultimi in fregio alla nuova arteria sarà convenuta sotto il profilo della risoluzione tecnica (derivazioni e innesti, protezione del traffico ecc.) con il competente servizio Viabilità della Provincia di Torino, proprietaria della nuova arteria.
I parcheggi in oggetto si configurano come opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 51, comma 1, p.to 1 lett. b) "spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere" … "attrezzature per il traffico". In quanto tali non rientrano nella contabilità relativa agli standard.
Elaborati modificati: Tav. 4.2dx.

I7. – Viabilità di collegamento v. Venezia/Autoparco
Si prevede la traslazione della viabilità di collegamento tra via Venezia (prolungamento) e l'area in progetto dell'Autoparco per consentire una utilizzazione unitaria dell'area vincolata a spazi di interesse generale in tav. 3.2.

I8. – Arretramento stradale area RU-5
In accoglimento dell'osservazione n° 9 viene riconosciuta la fattibilità tecnica di ridurre la fascia di rispetto di via Brandizzo interessante l'area RRU-5, da 10 a 6 mt, in base alle seguenti considerazioni:
- *il viale è stato di recente sistemato in conformità alle prescrizioni di PRGC;*
- *L'art. 27 della l.r. 56/77 prevede esplicitamente che in particolari situazioni di impianto urbanistico (come quello determinato dall'avvenuta attuazione della previsione di Piano) la fascia possa essere ridotta nella misura anzidetta.*

All'uopo si integra all'art. 25, area RU5, la specificazione normativa che riduce la fascia di arretramento stradale da 10 a 6 mt.
Elaborati modificati: Tav. 4.2dx; Art. 25 " Norme di carattere particolare introdotte dalla Variante parziale n° 4 e successive modifiche e integrazioni" – Posizione B2.3 - Area RU 5, 3° alinea.

I9. – Corso Platone – Rotatoria Variante est
In accoglimento dell'osservazione n° 18 si modifica la viabilità in progetto di corso Platone nel settore inedificato dell'area R7 per renderla coerente e funzionale alla rotatoria della variante est di Volpiano in corso di realizzazione da parte della Provincia di Torino.
La modifica consiste in una modesta rotazione verso est dell'asse della via che determina un marginale incremento della superficie territoriale e fondiaria dell'area R7.
Elaborati modificati: Tav. 4.2dx; In Tabella 5 i parametri vengono conservati nelle misure preesistenti. In nota alla tabella si specifica che la rotazione della viabilità determina un incremento di superficie fondiaria, al netto dello spazio a verde privato vincolato, di 1020 mq. pari ad un aumento di edificabilità convenzionale di 1195x0,8 = 956 mc equivalenti a 8 abitanti.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 14.[240]

14/B7. Riduzione di vincolo stradale in interno di c.so G. Arnaud
Scheda B7 – In accoglimento parziale della osservazione n. 6 (v. fascicolo delle controdeduzioni) si riduce il vincolo stradale riguardante la porzione di tracciato dell'interno di c. Arnaud (v. Tav 4.2 sx) fino al punto (piccolo slargo) in cui convergono gli accessi a diverse proprietà.

14/C5. Correzione di viabilità interno via Gorizia
Scheda C5 – Si tratta di correzione materiale di viabilità (interno di via Gorizia) volta a conferire unitarietà fondiaria ad immobile esistente (edificio ed area di pertinenza).

14/C7. Correzione materiale di recinzione e viabilità in strada Vauda
Scheda C7 – In accoglimento della osservazione n° 16 (v. Fascicolo delle controdeduzioni) viene corretta in Tav. 4.2 lato sx la delimitazione del lotto di testa compreso tra strada Vauda e via Ronchi mediante la trasposizione della recinzione e della viabilità.

DISPOSIZIONI DI CARATTERE SPECIFICO INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 26

Posizione 26/E6: Via Socrate: Per la porzione stradale esterna al SUE, che si identifica sul PRGC come viabilità di progetto è in atto vincolo di natura espropriativa

[240] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25***

CAPO V - HABITAT UMANO - APPARATO PROTETTIVO

Art. 38 - DEFINIZIONI

L'apparato protettivo è costituito da aree che possono essere riconvertite dall'uso agricolo alla creazione di parchi, anche attrezzati, da disporre a protezione e riequilibrio ecologico dell'abitato ed in genere degli insediamenti e delle infrastrutture. Gli ecosistemi competenti saranno formati da comunità arboree e arbustive, pioniere o in stadi giovanili a bassa metastabilità ma ad elevata capacità di ripresa rispetto alle perturbazioni.
Esse svolgono nelle previsioni di P.R.G. un'azione fondamentale per la conservazione delle caratteristiche del paesaggio e degli equilibri ecologici (v. Relazione illustrativa). In particolare sono previste le seguenti zone:
1. Complessi storico-ambientali
2 . Parchi attrezzati
3 . Laghi attrezzati
4. Aree protette per la captazione idropotabile dell'acquedotto municipale di Torino.

Art. 39 - Zona Normativa - COMPLESSI STORICO AMBIENTALI (CA)

Il P.R.G. individua e segnala in applicazione della l. 1089/39, 1497/39 e art. 24. 1 della l.r. 56/77 i seguenti complessi storico ambientali:

1) Villa Rodrigo
È una residenza patrizia risalente al 1700 dotata di parco storico ed annessa tenuta agricola.
Gli immobili, incluse le pertinenze rurali della villa, sono vincolati a norma della citata 1egge 1089/39 con Dec. Min. Beni Culturali ed Ambientali n. 26012 del 19.7.1979.
Il complesso presenta caratteristiche di forte degrado sia nei fabbricati rustici che nel parco, mentre sotto il profilo della destinazione d'uso pare compatibile oltre al carattere proprio di residenza patrizia, la rifunzionalizzazione dell'intero complesso per attività socio-culturali, museali, congressistiche assistite da spazi ricettivi (foresteria, accoglienza, ristorazione ecc.)
È altresì' consentito il recupero, previa redazione di apposito Piano di cui al punto 4 del precedente art. 7, del fabbricato aulico e della pertinenza rurale per l'uso esclusivo di carattere residenziale concorrendo a ciò tutti i fabbricati principali (già adibiti ad abitazione) ed i manufatti secondari d'uso rurale. Il recupero del complesso per gli usi ammessi sopra indicati deve presupporre il rigoroso restauro della villa e del parco storico, nonché il restauro e risanamento conservativo delle pertinenze rurali della villa con il mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici dei rustici e l'unitarietà ambientale della tenuta circostante.
Gli interventi previsti ed ammessi sono sottoposti e subordinati al nulla osta della competente Soprintendenza.
[*Il PRG, come modificato dalla Variante 4, delimita nella Tav. 4.2dx l'ambito di applicazione del Piano di Recupero sopraindicato e individua gli elementi di riferimento infrastrutturale corollari alla trasformazione (atteso che il recupero è già previsto e disciplinato dalle vigenti N.d.A.) Essi sono:*
1) *perimetro dell'intervento. Si comprende, in detta delimitazione, l'area di sedime della via Verdi in progetto, confluente in via Trieste, quale elemento viario che garantisce il conveniente accesso al complesso ambientale residenziale.*
2) *si individua la viabilità pubblica di penetrazione al complesso e la relativa dotazione di parcheggi pubblici (SA)*
3) *si definiscono i vincoli relativi agli spazi pubblici di cornice ambientale verde dell'insediamento (SV)*
4) *si integra alla proposta progettuale la definizione del viale di accesso da corso Kant a carattere pubblico e riservato ai pedoni e alle biciclette, da arredare con impiego di alberature di 1° grandezza (es. pioppi cipressini) coerenti con l'allestimento del verde sul perimetro dell'intero complesso.*
5) *si ammette la formazione di parcheggi pertinenziali e di verde privato riservato alle nuove unità abitative nelle aree comparenti in colore bianco di fondo nella Tav. 4.2 citata.*][241]

2. Castello.
Per "Castello" si intende il sito leggermente elevato riferito all'abitato di Volpiano in cui sorgeva l'antico castello, ormai distrutto e sostituito nell'ottocento da una casa di villeggiatura ampliata nei primi anni del '900. Il sito è caratterizzato dalla presenza di ruderi bastionati dell'antica fortificazione.
L'immobile è vincolato a norma della legge 1089/39 con Dec.Min. Beni Culturali ed Ambientali del 25 luglio 1988. Ogni intervento di recupero all'uso residenziale dello stesso è pertanto sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

[241] *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE 4:[242]

[B7.2 Castello
L'Amministrazione intende ripristinare sull'area del Castello il vincolo a spazio pubblico definito dal PRG previgente. Ciò in considerazione di diversi favorevoli aspetti: la possibilità di acquisire un'area di particolare pregio sociale e culturale per la presenza delle vestigia storiche delle mura; l'opportunità di creare un'area a verde pubblico per il Centro storico che ne difetta e infine la prospettiva di creare nell'attuale fabbricato ottocentesco un moderno centro di documentazione e di divulgazione della storia di Volpiano. Sono altresì coerenti a questo fine funzioni espositive e di rappresentazione di arti visive e musicali, oltre alle rituali manifestazioni patronali, culturali, associative e di promozione locale.
In ragione di quanto esposto si integra, nella tav 4.2sx e in Tabella 8 Settore Vauda Vecchio nucleo, la nuova area SA 57 in misura di m2. 7200.]

DISPOSIZIONI SPECIFICHE STABILITE DALLA VARIANTE PARZIALE 5:[243]

[A8 Castello
Con la Variante 4 l'Amministrazione ha ripristinato sull'area del Castello il vincolo a spazio pubblico definito dal PRG previgente.
Tale vincolo è stato esteso anche al fabbricato residenziale – esterno all'edificio ottocentesco eretto nell'area del Castello ormai distrutto da secoli – di cui sono in corso le procedure per il condono edilizio.
Si ritiene che tale immobile non sia essenziale alla formazione delle attrezzature pubbliche ravvisate dalla Variante 4, poiché risolvibili all'interno dell'edificio principale, né infici la funzionalità dell'area SA 57, essendo ubicato lungo il perimetro dell'area con possibilità di accesso proprio.
Inoltre, in vista della acquisizione del complesso edilizio e ambientale vincolato e a chiarimento dell'applicazione dell'art. 5 delle N.d.A. del PRG che prevedono di concentrare le volumetrie territoriali conferite agli spazi pubblici d'ambito all'interno dei fuochi di servizi dei vari ambiti, si precisa che lo spazio SA 57 per le caratteristiche di polo culturale assegnatogli dalla Variante 4, può esprimere volumetria territoriale trasferibile negli ambiti di pianificazione coordinata, definiti dal PRG.
In particolare la volumetria territoriale competente sarà quella della zona normativa sulla quale verrà trasferita tutta o parte della volumetria territoriale anzidetta, nel rispetto di quanto previsto al 2°comma dell'art. 5, regolante la verifica della capacità insediativa massima ammissibile all'interno di ogni ambito di intervento.
In tal senso la volumetria territoriale riconosciuta allo spazio SA 57 non ha carattere additivo della capacità insediativa (C.I.) di PRG, ma svolge un ruolo competitivo rispetto ad altre aree per servizi, che si possono rivelare di difficile o complessa trasformazione, ai fini dell'attuazione delle previsioni di PRG per i principali fuochi di servizi.
Provvedimento:
– L'immobile stralciato dallo spazio SA 57 viene inserito in zona normativa residenziale consolidata a carattere ambientale nella tav. 4.2Sx, trattandosi di fabbricato ricadente in area Vauda, nonché disciplinato in Tav. 4.1, sotto il profilo del tipo di intervento, essendo l'edificio in essa compreso vincolato alla l. 1089/39.
– Si specifica che lo spazio SA 57 può conferire – anche in modo frazionato – la propria volumetria territoriale complessiva agli ambiti di pianificazione individuati dal PRG, in base ai parametri volumetrici che li regolano. L'Ufficio tecnico provvederà a verificare, in sede di esame dei Piani esecutivi beneficiari di detta volumetria territoriale, che la somma dei volumi ceduti non ecceda le disponibilità conferite allo spazio SA 57 dalla presente Variante 5 nonché alla verifica di compatibilità di detto trasferimento con la (C.I.) massima ammessa per ogni ambito.
– Le caratteristiche normative anzidette rivestono carattere dispositivo a termini dell'u.c. dell'art. 18 delle N.d.A].

3. Cascina Gossetti
Trattasi di immobile attualmente utilizzato per abitazioni dotato di elementi architettonici e di un giardino meritevoli di tutela ed individuato dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 punto1 della l.r. 56/77.
Per il recupero edilizio e del giardino vale quanto disposto dal citato art. 24 l.r. 56/77, previo parere autorizzativo del Servizio Regionale per i beni ambientali.

[242] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***
[243] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25***

Art. 40 - Zona Normativa - PARCHI ATTREZZATI (PA)

In base alle definizioni esposte al precedente articolo 38 il P.R.G. prevede la graduale trasformazione a parco della fascia inedificabile che circonda l'abitato di Volpiano (ad est) tra il nuovo profilo urbano e le grandi arterie di comunicazione (tangenziale sud e A5) e tra via Leinì e la gora del Mulino fino a via San Benigno (a sud).
Detta trasformazione verrà agevolata sia da provvedimenti di carattere colturale che da eventuali opportuni attrezzaggi.

In dette aree pertanto è prevista la conservazione dell'attività agricola in atto e/o la loro trasformazione in coltura legnosa specializzata.
È altresì consentita la formazione di attrezzature al servizio del territorio e per il tempo libero che abbiano carattere di specializzazione e non di ripetizione dei servizi offerti nel territorio comunale di Volpiano.

AREA PA-1
In particolare tenuto conto del rilievo che assume l'area definita PA-1 ai fini di interventi di protezione idrogeologica (casse di espansione) oltreché di ricomposizione ambientale e paesistica del fronte urbano industriale delimitato dalla Tangenziale sud, è in essa consentita la realizzazione di un parco attrezzato urbano (riferibile in parte alla tipologia di cui all'art. 21 punto 1 lett. c) ed in parte alla tipologia di cui all'art. 22 della L.R. n° 56/77) per usi ricreativo-sportivi e di tempo libero.
È altresì ammessa soltanto in PA-1, se ed in quanto funzionale a detti usi principali nonché presupposta alla formazione del parco stesso e compresa nell'indice territoriale successivamente indicato, la realizzazione di un solo impianto ricettivo-alberghiero avente le seguenti caratteristiche funzionali e dimensionali:
- soglia di esercizio: non superiore a 50/60 stanze
- standard funzionale: non superiore a 50/60 mq/stanza comprensivo dei servizi alberghieri complementari quali ad es. bar, ristorante
- S.L.P.: non superiore a 3000 mq.
- R.C.: non superiore a 1/10
- H. max: 10.50
- tipologia edilizia: aperta, articolata

Per le suddette attrezzature ove costituenti volume l'indice territoriale è stabilito in mq/mq 0,05.
La trasformazione dell'area PA-1 è subordinata:
- alla redazione di coordinamento progettuale di cui al precedente art. 6 e di SUE di iniziativa pubblica esteso almeno al [*15%*][244]dell'intera area cartografata dal N.P.R.G.;
- alla individuazione di spazi da asservire ad uso pubblico mediante convenzione in misura non inferiore al 50% della S.T.:
- le aree a verde arborato dovranno essere commisurate ad almeno il 70% della S.T. in complesso.

La realizzazione di fabbricati ed impianti costituenti volume e dei manufatti sussidiari ad attività sportive di superficie scoperte è ammessa unicamente nelle porzioni di area non penalizzate per giacitura dei suoli dal rischio di esondazione (cfr. Relazione geologico tecnica a supporto del Nuovo PRG – Luglio 1995) da precisare mediante apposita relazione geomorfologica e idrologica di dettaglio ed è differita all'avvenuto completamento delle opere di protezione dell'abitato stabilito al successivo art. 53.

AREA PA-2
L'indice territoriale per PA-2 è stabilito in 0.025 mq/mq. Detta area è destinata alla formazione di un parco attrezzato per attività sportivo-ricreative e per la salute fisica, prevalentemente all'aperto, sussidiate da servizi logistici, per l'accoglienza e per la ristorazione. Si richiamano per l'attuazione i parametri definiti al precedente punto PA-1 e cioè: coordinamento progettuale; spazi pubblici e/o da asservire all'uso pubblico mediante convenzione (50%); aree a verde arborato (in misura pari ad almeno il 70% di S.T. in complesso); verifica di eventuali limitazioni di natura idrogeologica.

AREA PA-3
È assimilata a PA, ma priva di indice volumetrico territoriale, una porzione di territorio (PA3) integrabile a limitrofe aree destinate alla formazione di un'area sportiva per il gioco del golf nei confinanti territori di Lombardore e San Benigno a recupero ambientale e paesistico dell'ex pista del motocross.

Nelle aree PA è ammesso l'uso agricolo ed è consentita la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'eventuale destinazione residenziale rurale non superiore a 150 mc, purché contigua al volume residenziale preesistente, strettamente connessa a documentate esigenze di sviluppo dell'azienda agricola e delle sue pertinenze tecniche.

[244] *(modificato con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

Art. 41 - Zona Normativa - LAGHI ATTREZZATI (LA)

La zona normativa riguarda le aree contenenti specchi d'acqua di proprietà privata destinati o destinabili ad usi di pubblico interesse. Tali aree dovranno rivestire un interesse sociale per la collettività.
Sono condizioni indispensabili per il rilascio dell'autorizzazione alla usufruibilità degli impianti l'esistenza delle opere necessarie al trattamento delle acque reflue ed il rispetto delle norme relative alle sicurezze, l'accessibilità e la tutela da ogni genere di inquinamento. *L'edificabilità è inoltre limitata alle porzioni di suolo esenti da penalizzazioni di carattere idrogeologico.*
Dette aree saranno destinate all'uso ricreativo degli specchi d'acqua integrato da attrezzature sportive di superficie. Si ammette per iniziativa privata o pubblica la realizzazione di attrezzature per il tempo libero (club house: soggiorno, bar, ristorante, ricevimento ecc., ma con esclusione di locali di residenza permanente o a destinazione ricettiva).
È ammessa altresì la realizzazione di impianti sportivi di superficie scoperti e comunque non costituenti volume con esclusione di quelli che comportano rilevante impegno unitario di suolo scoperto (calcio, baseball, ecc.).
Gli interventi ammessi nelle aree anzidette sono subordinati a convenzione a norma dell'art. 49 della L.R. 56/77 integrata da relazione geologica puntuale, documentante il rispetto di quanto disposto al precedente 2° comma del presente articolo, nonché da progetto ambientale e paesistico delle aree verdi. La convenzione prevedrà altresì la formazione di spazi pubblici destinati a parcheggio e verde pubblico, o privato asservito all'uso pubblico, pari al 10% della superficie fondiaria al netto degli specchi d'acqua. Detti spazi dovranno risultare ultimati prima della messa in funzione di attrezzature ed impianti.
Si richiama l'applicazione del precedente art. 6 u.c. nel caso di intervento riguardante più proprietà immobiliari. Resta ferma la facoltà della A.C. di richiedere la formazione preventiva di SUE di iniziativa privata o di predisporre essa stessa uno di iniziativa pubblica ai sensi del precedente art. 7.
[*L'edificabilità è individuata nelle Tabelle di Sintesi con le seguenti ulteriori specificazioni:*

- *l'altezza dei fabbricati max 6.00 mt con eccezione per le strutture temporanee soggette ad autorizzazione per le quali l'altezza max del punto più alto del colmo viene elevata a mt 7.50 nell'ambito della edificabilità fissata nella tabella 10.*
- *è consentito realizzare in ciascuna delle aree LA elencate in tabella un alloggio ai guardiani degli impianti avente superficie non superiore a mq. 100 di SUL***]**[245] **[***compresi nella superficie complessivamente edificabile.*
- *gli spazi pubblici, di cui al precedente 5° comma, potranno essere formati all'interno delle aree private ove assoggettate a convenzione ai sensi dell'u.c. dell'art. 21 L.R. 56/77, con esclusione tassativa di parcheggi non pertinenti e non direttamente asserviti all'uso ricreativo e per il tempo libero assegnati dal PRG alle aree di tipo LA.* **]**[246]

La realizzazione dell'abitazione del custode sarà contestuale alla creazione degli impianti ed attrezzature disciplinate dal presente articolo; sarà altresì contestuale il rilascio delle certificazioni di abitabilità ed agibilità di abitazione ed impianti.
È previsto il recupero di tutti i fabbricati esistenti tramite le opere definite alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. 56/77. Su quelli contenenti attività ricettive **e/o** di ristorazione in atto è ammesso l'ampliamento nella misura del 50% della S.U.L. esistente **[***anche al fine di integrarle con le funzioni ricettive e/o ristorative eventualmente mancanti.***]**[247] Entro detta misura è consentita la formazione di un alloggio per la guardiania avente S.N. non superiore a mq. 80.
La realizzazione degli interventi disciplinati dal presente art. nelle sezioni La-1a, La-1b è condizionata alla sistemazione ambientale della strada di accesso con duplice filare di alberi d'alto fusto nella specie definita dal Comune in sede autorizzativa.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3 [248]

2.24 Ambito LA3a
Si ritiene opportuno migliorare le condizioni di fattibilità degli interventi previsti dal PRG per l'ambito LA3a con i seguenti provvedimenti:

a) Scomposizione dell'ambito LA3a in 2 sub-aree (LA3a1 e LA3a2) ed integrazione del lotto distale compreso tra v. Kant e il sentiero dei laghi all'ambito La3b dei laghi stessi
b) Incremento della fabbricabilità dell'ambito LA3a da 0.03 a 0.09 mq/mq
c) Innalzamento dell'altezza massima da 3.5 a 4.5 mt.

---

[245] *(introdotto con Variante Parziale n. 3 DCC n. 21 del 28/03/2001)*
[246] *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*
[247] *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*
[248] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25***

3.5 LA9 - Località Fornace Parigi

Si ritiene ammissibile prevedere il riuso dell'ambito dei laghi di cava esistenti attorno alla ex fornace Parigi con una attrezzatura dotata di specchi d'acqua e funzionale ad attività sportive, associazionistiche e per il tempo libero. Essa viene denominata LA9 è disciplinata nelle Tabelle di Sintesi.

Detta previsione appare coerente con le previsioni di insediamento di strutture ricettive, sportive e per il tempo libero definite dai PRG dei comuni di Lombardore e S. Benigno in aree prossime alla località in oggetto.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[249]

1. Posizione B9.1 - Lago di cava di strada Cebrosa (area LA8)

E' ammesso il parziale ripascimento del lago, nei limiti definiti in cartografia, per migliorare la sicurezza della Sp3 Cebrosa e della viabilità di servizio all'area industriale, pur conservando la funzione protettiva ecologica e gli usi ricreativi e per il tempo libero assegnati dal PRG.

Le operazioni di ripascimento non potranno essere estese oltre i 50 m. dal ciglio della Sp3 e dalla viabilità di servizio industriale, fatto salvo quanto indicato in cartografia.

Le aree interessate potranno essere reinterrate esclusivamente con inerti non destinati alle PP. DD. ai sensi di legge. Inoltre, a reinterri ultimati, dovranno essere completate in superficie con strato di terra agraria non inferiore a 70 cm. In considerazione di quanto soprascritto i terreni ricavati dal ripascimento non concorrono a incrementare la superficie territoriale e la sua fabbricabilità.

2. Posizione B9.2. Lago di cava compreso tra la ferrovia e la A5 (area LA7)

A seguito di richiesta dell'esercente di potenziare le attrezzature ricettive in area LA 7 si ammette l'ampliamento dei fabbricati (esistenti avanti all'approvazione del PRG vigente) in misura del 50% della SUL. Ciò al fine di potenziare tanto la ristorazione come la ricettività. Si modifica il penultimo comma dell'art. 41 delle N.d.A. per ammettere la destinazione ricettiva negli insediamenti esistenti in aree di tipo LA all'epoca predetta e contenenti pubblici esercizi.

3. Posizione B9.3 Laghi di cava di corso Europa – subarea LA3a1

Con riferimento all'art. 17, 4°c. lett. f) della l.r. 56/77 si aumenta del 3% l'indice di edificabilità territoriale dell'ambito LA3a1 con le seguenti specificazioni:

- *l'alloggio destinato alla guardiana è compreso nella superficie complessivamente edificabile.*
- *l'altezza massima delle attrezzature previste dall'art. 41 delle N.d.A. di PRG viene elevata a m. 6.*
- *In considerazione del tipo di attrezzatura si ammette la formazione degli standard all'interno delle aree private ove assoggettate a convenzione ai sensi dell'u.c. dell'art. 21 L.R. 56/77, con esclusione tassativa di parcheggi non direttamente asserviti all'uso ricreativo e per il tempo libero assegnati dal PRG alle aree di tipo LA (v. ad esempio Foto 24 e 25 che documentano la realizzazione di piattaforma di parcheggio per mezzi pesanti effettuato in difformità con la destinazione LA assegnata dal PRG all'area LA3a2 ed in contrasto con la Normativa vigente).*

4. Posizione B9.4 - LA3b1

Il PRG prevede nell'area LA3b1 la formazione di attrezzature sportive di superficie con possibilità di realizzare servizi accessori (spogliatoi, wc e spazi di accoglienza) in applicazione di un indice di edificabilità pari a 0,06 mq/mq. Gli interventi di trasformazione ammessi sono subordinati a progetto di riqualificazione ambientale del sito che preveda la piantagione in piena terra di alberature, in forma di filari, di macchie e/o di corridoi, per una estensione non inferiore a ¼ della superficie fondiaria.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[250]

C4 Riconoscimento e disciplina di nuovo lago attrezzato.

L'associazione sportiva "Martin pescatore", affiliata al CONI, chiede di poter realizzare attrezzature di servizio in un lago originato da una cava di prestito, già utilizzato e recintato in base ad autorizzazione comunale.

In particolare l'Associazione intende urbanizzare l'area con accessi e parcheggi, rete elettrica, emungimento di acqua di falda con pompe e depuratori, formazione della sede del circolo in misura di 120 m2 complessivi, contenenti oltre allo spazio ricreativo e di relazione (bar) anche un alloggio per la guardiania di 50 m2.

All'esterno intende formare i pontili per la pratica della pesca, le terrazze e i sentieri circostanti allo specchio d'acqua.

Si ritengono ammissibili attrezzature di sussidio all'attività associativa della pesca sportiva specie se realizzate su palafitte, ma – cautelativamente – non l'abitazione permanente di custodia.

---

[249] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***

[250] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25***

Ciò in rapporto ad eventuali limitazioni di carattere idrogeologico connesse alla dinamica fluviale del T. Bendola che sono in corso di verifica.
Si individua in cartografia la nuova zona normativa "LA10" e nella corrispondente tabella si riportano i valori identificatici di superficie dell'area e utile lorda delle attrezzature ammesse in misura di 120 m2.
Si stabilisce per altro che le attrezzature in elevazione illustrate nella motivazione rimangano subordinate alle limitazioni di natura idrogeologica definite dal Comune in sede di adeguamento del PRG vigente alla Circ. Reg. PGR n° 7/LAP.

NORME DI CARATTERE PARTICOLARE INTRODOTTE NEL PRG DALLA VARIANTE PARZIALE N° 7[251]

D2 – Ridelimitazione aree LA 3 (v. Tav. 4.2dx Posizione D2)

La Variante n°7 prevede una nuova e ulteriore ridelimitazione dell'area LA3-b2 al fine di agevolare una iniziativa volta alla creazione di un punto di riferimento per la pesca sportiva. Essa necessita sostanzialmente di un presidio di parcheggi, essendo uno dei due laghetti già dotato di manufatti di ritrovo di tipo campestre.
Si provvede pertanto a definire la nuova area LA3-b3 costituita in parte dall'area LA3-b2 e in parte dall'area LA4; quest'ultima viene finalizzata alla formazione dei parcheggi di servizio degli utenti.
Si segnala per inciso che in detta nuova zona LA3-b3, nella LA3-b1 e nell'area LA3-b2, classificate nella Carta di Sintesi del rischio idrogeologico e del dissesto di tipo IIIA, ogni intervento edificatorio, diverso dalla sistemazione spondale e di superficie, è vietato dalla Variante strutturale n°6 in itinere.

SPECIFICAZIONI NORMATIVE INTRODOTTE CON LA VARIANTE PARZIALE N° 10

Nelle aree di tipo LA inidonee a nuovi insediamenti e all'edificazione in quanto delimitate in classe IIIA di Pericolosità geomorfologica è ammesso il solo recupero di capanni esistenti con funzioni di servizio all'attività sportiva (spogliatoio, deposito, dehor ecc)

Posizione 10/B3 Area LA3.1
1. Finalità
Il PRG vigente prevede per l'area LA3-a1 di mq 14.380 la creazione di un parco ludico costituito da attrezzature private per usi collettivi connaturate alla presenza degli specchi d'acqua dei laghetti di cava, con ammessa edificabilità in misura di 0,093 mq/mq, pari a circa 1340 mq. di SLP.
a) Gli spazi costruiti si intendono finalizzati alla realizzazione di strutture di accoglienza (club house) riguardanti funzioni quali: bar ristorante, ricevimenti soggiorno e accessori (spogliatoi, depositi, servizi, guardiania ecc) integrati da strutture per la ricettività (case per vacanza in locazione) come configurate per tipologia, dimensioni e gestione dalle vigenti leggi di settore richiamate in nota[252] *con divieto assoluto di formazione di residence e di seconde abitazioni.*
b) Gli spazi liberi sono riservati alla creazione di campi gioco scoperti di superficie con esclusione delle coperture temporanee (palloni), ed alla creazione della cornice ambientale e di connessione con gli specchi d'acqua.
2. Dimensionamenti
Si individuano i seguenti rapporti:
- *superficie per strutture ricettive in a) e spazi esterni di pertinenza ivi compresi i parcheggi*[253]*: =/< 25%*
- *superficie per campi gioco all'aperto alle strutture ricettive e spazi esterni di pertinenza in a) : =/> 45%.*
- *superficie riservata alla cornice ambientale con piantagione di alberature ad alto fusto (1° e 2° grandezza) con densità di un albero ogni 50 mq : =/> 30%.*
- *SLP riservata alle strutture ricettive di carattere collettivo (club house, ecc) : 2/3*
- *SLP per strutture ricettive extralberghiere a norma di legge: 1/3.*

La realizzazione delle case per vacanze si intende subordinata alla realizzazione previa e messa in funzione degli spazi sportivi e ambientali e della club house.

---

251 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 7 con Variante Parziale n. 25***
252 l.r. 13.6.1981, n° 21, modificata dalla l.r. 15.41985, n° 31 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) integrata dalla l.r. 14.7.1988, n° 34 e modificata dalla l.r. 2.7.1999, n°15 l.r. 13.2000 n°20 e dalla l.r. 30.9.2002, n° 22.
253 In ragione di 0,8 mq/mq di SLP complessiva, pubblici o asserviti all'uso pubblico realizzati in masselli autobloccanti di tipo drenante.

Art. 42 - AREE PROTETTE PER LA RICARICA DELLA FALDA E LA CAPTAZIONE IDROPOTABILE.

Si tratta di area di rispetto delle prese dei pozzi dell'Acquedotto municipale di Torino (A.A.M.) su cui non possono essere attuate trasformazioni del territorio in contrasto con le disposizioni igienico-sanitarie vigenti in materia. Si applicano i disposti di cui al D.P.R. 24.5.1988 n. 236.
Il N.P.R.G. estende l'area di competenza degli impianti fino alla fascia fluviale del Torrente Malone.
Ai fini della protezione e ricarica della falda si prescrive che la vegetazione arborea eventualmente sostituita attraverso tagli programmati sia rimpiazzata da bosco di alto fusto di latifoglie di specie domestiche aventi potenzialità climatiche per l'areale di riferimento.
In particolare la vegetazione arborea delle zone in ampliamento ove integrate alla proprietà ed all'uso A.A.M. dovrà essere basata su essenze proprie delle fasce boscate ripariali.
Per il potenziamento del servizio di distribuzione idropotabile nei Comuni limitrofi a Volpiano è previsto, nel rispetto del D.P.R. 24.05.1988, la realizzazione da parte dell'Ente gestore delle seguenti opere:

a) ***[****un nuovo edifico a un piano f.t. costruttivamente analogo ai fabbricati esistenti da adibire a rimessa degli automezzi aziendali;*
b) *il riuso dell'attuale rimessa ubicata nel cortile, in posizione antistante alla stazione di sollevamento e gli uffici, con destinazione spogliatoio servizi;*
c) *la costruzione di ulteriori tettoie aperte per il ricovero di 15 automezzi;*
d) *la ristrutturazione della attuale tettoia da adibire a officina e ricovero mezzi per la manutenzione dell'area;*
e) *la ristrutturazione della cabina elettrica per spostarvi la guardiania nel caso di riuso di quest'ultima per uffici.****]***[254]

~~1)~~ ***[****~~Reimpiego della vecchia cabina elettrica prospiciente a via Molino per formazione di sede operativa dell'Ente concessionario (Azienda acque metropolitane Torino spa) finalizzata al controllo della produzione ed alla manutenzione delle reti idriche;~~*

*~~Formazione di tettoie per ricovero di n° 10 automezzi con area di manovra antistante di 1600 mq.~~****]***[255]

[254] *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
[255] *(abrogato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

Art. 43 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO - NORME GENERALI

Fatte salve le limitazioni insediative speciali nei successivi articoli in rapporto alle caratteristiche delle varie zone normative nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi, per i soggetti aventi titolo a norma della l.r. 49/1997 e nei limiti di rapporto di copertura non superiore al 30 %:

a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione[256], oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) l'incremento della S.U.L. abitabile esistente in misura non superiore al 20%, anche in eccedenza ai limiti di cui al 2° comma del successivo articolo;

c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Non è ammessa, salvo quanto disposto al successivo art. 45, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale. Nella eventuale costruzione di nuove stalle ed impianti per l'allevamento ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le porcilaie e le stalle per allevamento di sanati devono rispettare in misura radiale le seguenti distanze:
  1) dai confini: m. 15
  2) dalla residenza del conduttore: m. 20
  3) da altre residenze isolate: m. 100
  4) da nuclei rurali: m. 150
  5) dalle aree urbane: m. 500
  6) dagli insediamenti non residenziali: m. 100
- le stalle per bovini, equini, ovini, caprini e capi minori devono rispettare in misura radiale le seguenti distanze:
  1) dai confini m. 10[257]
  2) dalla residenza conduttore e da terzi: m. 20
  3) dai nuclei rurali: m. 20
  4) dalle aree urbane e dalle frazioni: m. 200
  5) dagli insediamenti non residenziali: m. 100
- le costruzioni per l'allevamento di altre specie animali quali: a) selvaggina, anatre, tacchini, ecc.; b) cani, gatti, ecc; c) allevamenti diversi quali apicoltura, elicicoltura, lombrichi-coltura:
  1) dal perimetro delle aree urbane e frazioni: mt. 100 per l'allevamento in a); 250 per quello in b) ; 50 per quello in c).
  2) dagli insediamenti sparsi e case più vicine: mt. 50 per gli allevamenti in a), mt. 200 per gli allevamenti in b).
- Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml. 100 e di ml. 40 dalle abitazioni.

~~Sul patrimonio edilizio residenziale esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma, e quelli del 10° comma lett. f) del precedente art. 21.~~ ***Per le residenze rurali ricadenti in aree destinate ad uso agricolo, ma non più utilizzate od utilizzabili a fini agricoli, è consentito il mutamento di destinazione d'uso esclusivamente nei casi previsti al 10°comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque non prima di cinque anni dell'accertata cessazione dell'attività. Gli usi consentiti sono quelli residenziali e terziari con esclusione del commercio in sede fissa, o per servizi od attività di servizio pubbliche o private. I tipi di intervento ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia di tipo b; sono altresì ammessi gli ampliamenti "una tantum" di cui alla lettera a) del successivo Art. 60 delle presenti Norme, senza incrementi della superficie coperta esistente (es: recupero tettoie), nel rispetto delle prescrizioni relative alla confrontanza. Per i fabbricati accessori esistenti (tettoie) alla data di approvazione del vigente PRGC (DGR n°17-29336 del 14.02.2000), sono consentiti interventi di ristrutturazione e demolizione e ricostruzione con la sagoma preesistente. Essi non possono in ogni caso essere destinati alle funzioni residenziali, se non per essere utilizzati al fine della localizzazione dei citati ampliamenti una – tantum, se contigue, o per box auto, con i limiti di cui all' Art. 61 delle presenti norme, o possono unicamente essere destinate ad attività compatibili con l'agricoltura (Stoccaggio e/o lavorazione prodotti agricoli, lavorazione***

[256] *Ai sensi del DPR 380/01 la ristrutturazione ammette opere di demolizione con ricostruzione fedele. Per gli edifici (cascine) realizzati in epoca precedente al 1919* ***ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, su valutazione caso per caso da parte degli uffici,*** *è richiesto il parere della Commissione locale per il paesaggio (modificata con Variante Parziale n. 25)*

[257] *In base alla Variante parziale n° 11 tale distanza viene ridotta a mt. 7 per l'ampliamento in asse di stalla esistente sulla particella n°123 del Foglio 31(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

carni e latticini, ecc.) Si ammette altresì la realizzazione di box auto nella misura stabilità dal successivo art. 61, nei limiti del RC pari a 1/3 del lotto recintato di stretta pertinenza. [258]

Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lett. c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n, 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
b) proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
f) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. n. 63/78 e successive modifiche ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma del citato articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Le concessioni per la formazione di allevamenti di altre specie animali può essere rilasciata ai soggetti sopra elencati la cui figura professionale sia altresì compatibile con l'attività di allevamento specialistico e di commercializzazione al dettaglio dei capi allevati.
Tutte le altre concessioni non gratuite finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura sono rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.
Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di una 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 ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. n° 56/77 nel testo coordinato del B.U.R, del 31.01.1985;
c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17' comma del succitato articolo 25;
d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui 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 gennaio 1977 n. 10.
È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla Legge Regionale n. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.
In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole di cui al precedente 5' comma non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).
Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. n° 56/77:

Oltre a quanto dinanzi specificato e fatte salve le disposizioni relative alle singole zone normative nelle aree di tipo agricolo è ammessa:
1. la realizzazione di attrezzature di tipo agroturistico associate o non all'allevamento di cavalli (maneggi). Tali attrezzature nel rispetto della legge 50/90 anche in eccedenza ai limiti di cui al 1°comma dell'art. 43 potranno essere ubicate esclusivamente entro costruzioni rurali preesistenti. Hanno titolo alla formazione di dette attrezzature i soggetti indicati nel presente articolo in quanto previsti dalla 1.r. 17.8,1989 n. 50.
2. Nel caso di edifici isolati di impianto rurale ricadenti in zona agricola EA ove alla data di adozione delle presenti Norme risultino compresenti più funzioni con attività in atto (residenza civile, attività secondaria e terziaria, contigue anche a conduzioni rurali in atto) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77.
Per le residenze civili è altresì ammesso l'ampliamento in volume preesistente (travate contigue) nella misura max di mc.150.
3. Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta come definite dall'art. 51 della L.R. n° 56/77 eseguite da enti pubblici e di diritto pubblico, dai consorzi funzionali operanti nel territorio.
4 . Sono confermati gli allevamenti di cavalli da corsa in impianti esistenti.
5. È consentito recintare il lotto fondiario contenente il fabbricato rurale e le sue strette pertinenze, con le stesse caratteristiche richiamate nel regolamento edilizio vigente per le aree residenziali (art. 52 del regolamento edilizio)[259].

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 8:

[258] ***(Introdotto con Variante Parziale n. 27 scheda E11)***
[259] ***(Introdotto con Variante Parziale n. 26 scheda f4)***

E' ammessa, per i soggetti aventi titolo come definiti al precedente 4° comma, la realizzazione isolata di infrastrutture di servizio all'agricoltura (ricovero mezzi agricoli, tettoie, silos, serre ecc.) come definite al 1° comma nei seguenti casi:

- *costruzioni al servizio di centri aziendali distinti e lontani (ad es. ubicato in territorio urbano);*
- *costruzione di nuovi nuclei aziendali eseguiti per fasi temporali successive.*

Il titolo abilitativo alla costruzione di dette infrastrutture è subordinato alla presentazione dell'atto di impegno di cui al 7° comma del presente art. 43.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA VARIANTE PARZIALE N° 11

Si ammette nelle zone agricole la realizzazione di allestimenti temporanei di strutture a carattere campestre finalizzati all'esercizio di attività con espressa finalità sociale e collettiva e senza fini di lucro, essendo da esse esclusa ogni attività di coltivazione effettuata da soggetti non riconosciuti al 5° comma del medesimo articolo.
Per attrezzature campestri si intendono manufatti in muratura, legno e cotto rispondenti ai caratteri e alle forme della edilizia rurale storica aventi dimensione non superiore a 50 m^2 e contenenti tutti gli spazi funzionali necessari per l'accoglienza degli utenti, la gestione dell'attività, il deposito di materiali e strumenti per l'esercizio dell'attività nonché locali per i servizi igienici.
Il comune stabilisce la compatibilità delle attività campestri proposte da Enti e Associazioni operanti nei settori della animazione sociale, culturale e assistenziale, con le finalità della presente norma e fissa la durata delle attività medesime ivi compreso lo smantellamento di strutture, attrezzature e impianti nonché il ripristino ante operam dei luoghi.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 14:[260]

14/F2. Cascina Germania
Scheda F2 – E' stato richiesto con l'osservazione n° 35 (v. Fascicolo delle controdeduzioni) di poter effettuare la demolizione dell'edificio principale interno al lotto e la sua ricostruzione nella stessa posizione e con le stesse caratteristiche architettoniche.
Quanto richiesto risulta ammesso dal combinato disposto dell'art. 43, 1° comma lettera a) delle Norme di Attuazione che prevedono per le cascine interventi fino alla ristrutturazione e dell'art. 3, 1° comma, lettera d) del DPR 380/01 che ammette per la ristrutturazione il caso della demolizione con ricostruzione fedele.
Data la qualità architettonica e storico – documentaria della cascina in argomento, poiché è opportuno sottoporre il progetto di ristrutturazione, come sopra richiamato, alla Commissione locale per il paesaggio si inserisce al medesimo art. 43, 1° comma lettera a) una nota (29) che richiama tanto l'intervento della ricostruzione fedele come la necessità del parere della Commissione locale per il paesaggio sul progetto di recupero.

Art. 44 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:
a) terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq;
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
c) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq
d) terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq;
e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq in misura non superiore a cinque ettari per azienda;
f) terreni a pascolo ed a prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R.31.07.1984 n. 35.
Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto come risultanti da apposita documentazione presso l'Ufficio Tecnico erariale.
La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa, si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. È in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc/mq 0,50.

[260] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25***

Le attrezzature relative all'attività agricola, elencate nel primo comma punto c) del presente articolo, non si calcolano nel volume emergente.
Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ***od in comuni diversi ma limitrofi*** [261]sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente 1° comma.
Il rapporto di copertura del fondo contenente la parte residenziale e le pertinenze tecniche non deve superare r.c. 30 %.

Art. 45 - PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE DELLE PERTINENZE TECNICHE DEGLI INSEDIAMENTI RURALI.

Su tutti i manufatti esistenti destinati all'attività zootecnica ed alla coltivazione come in appresso definiti è ammessa:
- l'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- l'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 50%,purchè, quanto sopra indicato, nei limiti di R.C. (riferita al fondo contenente il centro aziendale) non superiore al 35%.

Per le nuove costruzioni valgono i seguenti parametri:

1. ALLEVAMENTI

Per la nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali (escludendosi quelli di tipo intensivo)si intende:
- la realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione e d'infrastrutture relative
- la sostituzione edilizia di edifici esistenti
- l'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 50% della S.U.L. esistente

1 .1. ALLEVAMENTI AZIENDALI
È considerato aziendale l'allevamento in cui il rapporto tra il peso vivo allevato e la superficie dei terreni coltivati a titolo di proprietà, affitto ed altro titolo reale di godimento e facenti capo all'azienda agricola, non superi il valore di 40 q/ha.

1.1.1. SUINI
Per gli allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale, verificatone il grado di autoapprovvigionamento alimentare, valgono i seguenti parametri massimi:
a) carico animale massimo: quintali 40 per ettaro (pari a 10 UBA)
b) superficie utile di porcilaia (onnicomprensiva) :
b1) allevamenti con ciclo chiuso = 100 mq/ha di porcilaia;
b2) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli = 160 mq/ha;
b3) allevamenti con solo ingrasso = 80 mq/ha

1.1.2. BOVINI - EQUINI
Per gli allevamenti zootecnici di bovini ed equini, verificato il grado di autoapprovvigionamento, valgono i seguenti parametri
a) il carico animale massimo ammissibile è di 40 q/ha pari a 7 UBA:
b) la superficie utile di stalla va computata:
b1) stalla a stabulazione fissa: una superficie massima interna onnicomprensiva di mq. 90/ha
b2) stalla a stabulazione libera su cuccette: una superficie massima interna di stalla onnicomprensiva di mq. 30/ha, esclusa corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento;
b3) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente e su grigliata: mq. 42/ha di superficie interna dei box, esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento;
b4) stalla a stabulazione libera per vacche, in box su lettiera permanente: mq. 45/ha di superficie interna dei box, esclusa corsia di alimentazione, corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio.

1.1.3. CAPI MINORI (OVINI E CAPRINI, ECC)

[261] ***(Introdotto con Variante Parziale n. 26 scheda f4)***

Per gli allevamenti zootecnici di capi minori valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:
a) S.U.L. (onnicomprensiva) = mq. 100 per ha di superficie agricola utile

1.1.4. ALTRE SPECIE ANIMALI
1. subordinati all'autoapprovvigionamento per non meno del 25% del fabbisogno alimentare (selvaggina, anitre, tacchini, ecc.)
2. non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti attrezzature elementari (cervi, cinghiali, ecc.)
3 non subordinati all'autoapprovvigionamento richiedenti impianti fissi (cani, gatti, nutrie, ecc)
4. allevamenti diversi (apicoltura, elicicoltura, lombrichicoltura).
a) copertura:

- 50% nel caso delle voliere e per gli allevamenti in 1. Non è consentita la realizzazione di strutture fisse e/o inamovibili
- 8% nel caso degli impianti di cui al punto 3 con un max di 300 mq. di sup.utile onnicomprensiva. Fanno eccezione da R.C. ed SLP le eventuali attrezzature scoperte.
- 10% nel caso degli impianti di cui al punto 4 con max di 80 mq. di SLP.

b) limitazioni:
b1) è ammessa la realizzazione di una abitazione per la custodia:
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 1 con i.f. max.di 0,02 mc/mq.
- non eccedente i 150 mq. per gli allevamenti in 2 con i.f. max.di 0,01 mc/mq
- non eccedente i 50 mq. per gli allevamenti in 3 con i.f. max. di 0,05 mc/mq
- non ammessa per gli allevamenti in 4

b2) il lotto minimo degli allevamenti in 2 è fissato in ha 10 ricadente per 2/3 in aree boscate.
Si richiama l'applicazione degli atti di impegno precisati al precedente art. 43.

1.1.5. ALLEVAMENTO DI CAVALLI A FINI SPORTIVI/RICREATIVI.
Nella cartografia di P.R.G. sono individuati quattro impianti esistenti e/o in progetto ove è ammesso, ad opera di soggetti aventi titolo a norma di legge ed in strutture debitamente autorizzate dal Comune, l'allevamento e l'addestramento di cavalli da corsa e/o utilizzati per attività di maneggio e agroturistiche in forma di pubblico esercizio. Per essi è confermato il rapporto di copertura esistente con un ampliamento max. una tantum del 20%, ovvero il raggiungimento di un rapporto di copertura max per interventi di nuovo impianto pari ad 1/10 della superficie fondiaria dell'azienda.
È ammesso un solo presidio di guardiani per impianto avente S.U.L. non superiore a mq. 60 da comprendere nel predetto R.C.
Le aree impegnate dagli impianti (maneggio e stallaggio) devono avere impiego esclusivo senza interferenza di deposito materiali o stazionamento di mezzi non destinati all'attività medesima.
La delimitazione di tale tipo di impianto in prossimità della rotatoria della Sp per San Benigno a valle del sovrappasso ferroviario è subordinato alle previsioni viabilistiche di P.R.G. cartograficamente definite ed alle relative fasce di rispetto.

2. FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:
- la realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;
- l'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 50%

a) copertura:
35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate
b) limitazioni:
b1)è richiamato l'atto di impegno di cui all'art. 33 riferito al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio.

3. SERRE FISSE ED ATTIVITÀ VIVAISTICA
È ammessa la costruzione di manufatti per la coltivazione intensiva in serra ed attività vivaistica nel rispetto di un rapporto di coperture nel limite di 1/3 della superficie del fondo asservito e con adeguata soluzione alla raccolta delle acque di scolo; è altresì richiesto l'atto di impegno di cui all'art. 43; è ammessa l'attività di vendita al dettaglio dei propri prodotti e di articoli strettamente complementari a detta attività.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 12

Nell'area (m) situata lungo via Lombardore è ammessa, in accoglimento dell'osservazione n° 22, la realizzazione di manufatti prevalentemente aperti a sussidio dell'attività di "allevamento di cavalli a fini sportivi – ricreativi" in misura non superiore ad 1/10 di SF;
Detti manufatti dovranno essere realizzati in adiacenza al fabbricato esistente lungo il confine opposto a via Lombardore in modo da mitigare l'impatto ambientale delle costruzioni. Queste ultime dovranno essere realizzate prevalentemente con muratura, struttura in legno e copertura in cotto.

Art. 46 - Zona Normativa - AREE AGRICOLE INDIFFERENZIATE (EA)

Sono le zone condotte a coltura con prevalenza di seminativi (frumento, mais, prato) ed a coltura legnosa (con prevalenza di pioppeti e cedui).
A tali aree si applicano senza limitazioni ulteriori le norme contenute ai precedenti artt. 43, 44 e 45.

Art. 47 - Zona Normativa - AREE UMIDE (EU)

Riguarda la porzione meridionale del territorio comunale facente parte di un ampio comprensorio prativo esteso da Caselle a Chivasso caratterizzato da aree umide con falda molto superficiale.
L'area per le caratteristiche anzidette risulta inidonea all'edificazione, storicamente vocata alla produzione di foraggio, si presta, in vista di eventuali abbandoni di detta coltura, alla coltura legnosa specializzata.
In dette aree non è consentita l'edificazione, ma i soli interventi di regimazione del reticolo irriguo e di miglioramento infrastrutturale, ferma restando l'applicabilità dell' ultimo comma del precedente art. 44 relativo ai trasferimenti di volumetria.

Art. 48 - ZONA NORMATIVA - AREE UMIDE BOSCATE (EUb)

Riguarda un comprensorio agricolo sito ai piedi del versante settentrionale della Vauda caratterizzato da acque sotterranee superficiali spesso risorgenti tanto da rendere la zona inidonea all'edificazione e vocata alla estensione e riqualificazione delle aree boscate esistenti.

Art. 49 - ZONA NORMATIVA - NUCLEI RURALI (ENR)

Riguardano gli insediamenti isolati di matrice rurale individuati nella tav. 3 e disciplinati in cartografia mediante l'apposito sviluppo in scala 1: 2.000 (v. Tav. 4.3).

1. Frazione Malone e Cascina Rostagno (ENR1)
In detti nuclei è in corso un processo di trasformazione dell'economia rurale, che ne ha presieduto la formazione, il quale si manifesta attraverso la dismissione in tutto o in parte degli usi rustici, in particolare della zootecnica, a favore della introduzione di attività di carattere microartigianale e professionale e/o con l'inserimento di abitazioni civili.
Il P.R.G. asseconda tale processo di trasformazione disciplinando la conservazione della tipologia edilizia a corte a norma del precedente art. 17 assecondando la trasformazione funzionale dei fabbricati (abitazioni, travate, tettoie) che ne fanno parte.
Ciò in analogia a quanto definito per gli immobili compresi nelle zone normative RRU disciplinate al precedente art. 20 a cui si rimanda per la disciplina di edificio cartograficamente definita nella tav. 4.3.
Per la conservazione delle attività rurali è consentita la formazione di tettoie e ricoveri per macchine agricole e derrate con i parametri del precedente art. 44 punto 2.

2. Cascine ubicate ai margini delle aree urbanizzate ed urbanizzande (ENR2).
Per detti immobili individuati nella tav. 4.3 con apposita simbologia è ammessa la conservazione ed il riordino degli usi in atto applicando ad essi la disciplina delle zone agricole contenuta negli artt. 43, 44, 45 e 46 delle presenti norme.

3. Fabbricati residenziali di impianto rurale in frazione Casne (ENR3)
Ai fabbricati di carattere residenziale civile o rurale ubicati in regione Casne si applicano le norme definite al precedente art. 20 con riferimento ai tipi di intervento ammessi nella tav. 4.3.
~~[Per gli immobili compresi nella zona normativa IE12 si applica distintamente la disciplina specificata dalle presenti norme:~~

- ~~*Art. 31 con ammesso ampliamento fino a mq. 300 di SUL per il capannone industriale;*~~
- ~~*Gli interventi conservativi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 per le funzioni terziarie (uffici) inserite nei fabbricati a tipologia originaria rurale*~~
- ~~*Interventi di conservazione ed ampliamento fino a 100 mq. di S.U.L. per gli immobili adibiti a servizi (mensa, spogliatoi, locali per il personale)*~~

~~*Art. 20 lett. a) per il fabbricato a tipologia originaria rurale adibito ad abitazione.*~~

Per gli immobili compresi nella zona normativa SPr 10 si applica distintamente la disciplina specificata dalle presenti norme:

- ***I disposti di cui all' Art. 29 area SPr 10 previa demolizione del capannone industriale ed eventuale bonifica per l'area ed il sedime del capannone medesimo;***
- ***Gli interventi conservativi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 13 della l.r. 56/77 per le funzioni terziarie (ricreative - sportive) inserite nei fabbricati a tipologia originaria rurale***
- ***Gli interventi di cui all' Art. 20 lett. a) per il fabbricato a tipologia originaria rurale adibito ad abitazione custode***

Località Remartino (ENR4)

Gli interventi ammessi sui fabbricati compresi nella località Remartino avranno carattere eminentemente conservativo, sia rispetto agli usi residenziali che rispetto a quelli produttivo-artigianali in atto all'epoca di adozione delle presenti norme.
Per gli edifici abitativi di epoca recente uni-bifamiliari gli interventi ammessi sono quelli definiti all'art. 21 7°comma lett.f) delle presenti norme.
Per i fabbricati di antico impianto rurale aventi carattere storico-documentario i tipi di intervento ammessi sono quelli individuati all'art. 18 lett. A punto 2 e lett. B nonché ai criteri di intervento di cui alla lett. D.
Non sono consentite modificazioni alle sagome preesistenti dei fabbricati.
Per la tutela dei caratteri storico-documentari ed ambientali della Cascina Remartino gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. B4 del precedente art. 18 sono sottoposti al parere previo del competente servizio regionale in materia di tutela dei beni architettonici e/o ambientali.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 3[262]

2.19 Cascine Malone- Area di completamento RRU/22.
Si modifica in base a documentazione catastale il perimetro dell'area RRU/22. Inoltre, tenendo conto del grado di compromissione del lotto, occupato da fabbricato di tipo rurale esistente, si eleva l'indice di fabbricabilità fondiaria da 0.8 a 1 per consentire il completamento con un piccolo fabbricato residenziale

2.20 Cascine Malone- Corte avente accesso da via del Forno
Si inseriscono in cartografia su richiesta dell'istante la delimitazione di due bassi fabbricati (tettoie aperte) rispettivamente nel cortile e nell'orto recintato ad esso contiguo

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 4[263]

B5.1 Zona Cascina Casne zona Spr9
Si individua una nuova zona normativa Spr9 destinata alla realizzazione di attrezzature per il tempo libero mediante il riuso di fabbricato rurale esistente, relative pertinenze edificate e spazi circostanti. All'uopo è consentito:

a) il recupero del fabbricato e delle pertinenze tecniche secondo quanto disposto per le aree RRU dal tipo di intervento A2;
b) l'integrazione degli ampliamenti ammessi dal citato tipo di intervento A2 in misura di 150 m2 di SUL da realizzare all'interno delle strutture esistenti o all'esterno di esse se funzionalmente e direttamente connesse alle prime;
c) la realizzazione di locali principali e accessori per la ristorazione, l'accoglienza del pubblico, gli spogliatoi e ogni altra funzione strettamente connessa all'esercizio pubblico;
d) il presidio dell'attività mediante l'abitazione dell'esercente in misura non superiore a 120 m2;
e) la realizzazione di attrezzature sportive di superficie senza strutture in elevazione (tennis, calcetto, ecc.).

La realizzazione delle strutture elencate alle precedenti lettere dovrà avere carattere unitario e contestuale.
1/3 della superficie della zona normativa sarà mantenuta in piena terra con piantagione di alberature a pronto effetto di tipo domestico in misura non inferiore a 1 ogni 20 m2.

---

[262] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 3 con Variante Parziale n. 25***

[263] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 4 con Variante Parziale n. 25***

L'intervento viene subordinato a concessione convenzionata a norma dell'art. 49 della l.r. 56/77 che definisce gli obblighi assunti dal concessionario in rapporto a quanto sopra ammesso e specificato: cfr. allegato estratto cartografico e disposizioni particolari riportate all'art. 29 della N.d.A.

B5.2 Frazione Malone
A chiarimento di modifica apportata con la Variante 3, si specifica che l'area antistante al lotto di completamento n° 22 ha funzione di distribuzione privata alla cascina esistente ed al lotto di completamento da essa previsto: v. Tav. 4.3.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 5[264]

C3 Zona Cascina Casne
E' stata prospettato al Comune un intervento di riqualificazione della Cascina Casne in rapporto alle funzioni residenziali che le sono proprie rispetto alla prevalente destinazione produttivo artigianale assegnatale dal PRG vigente.
Detta riqualificazione, che comporta in ogni caso il riordino della corte con deduzione dei fabbricati utilitari incongrui con le finalità dell'intervento, può essere disciplinata attraverso la disciplina dell'art. 20 delle norme di attuazione (zone di tipo RRU) con ammesso recupero:
1. *a fini residenziali per il corpo di fabbrica delimitante la corte;*
2. *ad usi accessori (ad es. uffici) per il fabbricato ad esso esterno;*
3. *ad usi sussidiari (rimesse auto e magazzini) per il manufatto coerente con il fabbricato in 2.*

Il recupero del fabbricato in 1. in misura di 320 m2 di superficie lorda di solaio comporta un incremento della capacità insediativa di (320:55=circa 6 abitanti).
In sede di osservazione al progetto preliminare (cfr. osservazione n° 16) la proprietà ha chiesto l'inserimento nella cartografia della Variante 5 (area IE-12) della porzione di terreno occupata dal piazzale di accesso e la strada carrabile che collega l'area del capannone alla strada comunale.
Quanto ulteriormente richiesto viene accolto in sede controdeduttiva. Si modificano pertanto in cartografia in cartografia (v. Tav. 4.3) perimetro dell'area IE-12, destinazione e tipo di intervento sui fabbricati sopra descritti.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 10[265]

N1. – Cascina Malone - Correzione cartografia e recupero travata
Mediante osservazione n° 34 è stata segnala la presenza in tav. 4.3 di PRGC, Cascine Malone, di un errore cartografico consistente nella mancata trascrizione di una porzione di fabbricato esistente da tempi remoti.
Oltre a provvedere alla correzione si ritiene possibile disciplinare la trasformazione abitativa della travata confinante per consentire il recupero unitario dei due fabbricati.
Elaborati modificati: Tav. 4.3.

N2. – Cascina Malone - Grossatura di manica
Mediante osservazione n° 35 è stato richiesto di poter provvedere all'allargamento della manica edilizia semplice dell'edificio principale di una corte della frazione per poter inserire la scala all'interno del fabbricato.
Con la presenta Variante 10 si provvede a individuare il simbolo della grossatura di manica, atteso che l'intervento dev'essere verificato anche sotto il profilo del diritto dei terzi confinanti.
Elaborati modificati: Tav. 4.3.

N3. – Cascina Casne
L'ufficio tecnico ha segnalato la necessita di delimitare con un confine più evidente le due zone IE e RRU generate dalla preesistente Cascina Casne.
Elaborati modificati: Tav. 4.3.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 11[266]

11/A.2 Cascine Rostagno:
Viene modificato il tipo di intervento su un fabbricato esistente da A1 a A2
L'immobile in oggetto ricade in classe IIc della Carta di sintesi la quale prescrive modesti accorgimenti tecnici (esplicitati dal DM 11.03.1988) da effettuare in sede di progetto del singolo lotto edificatorio.

11/A9 Cascine Malone

---

264 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25***

265 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 10 con Variante Parziale n. 25***

266 ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 11 con Variante Parziale n. 25***

Intervento 11/A9 – In accoglimento dell'osservazione n° 29 al progetto preliminare della Variante 11 viene riconosciuto alla travata la possibilità di trasformazione per uso residenziale con n° piani = 2, H max = 6.50 mt; sottotetto non abitabile né agibile per coerenza compositiva con la tipologia dei fabbricati della frazione.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 14[267]

17/D1. Modifica di classificazione di zona normativa

Scheda D1 – Per rendere più agevole la realizzazione per parti dell'area di nuovo impianto disciplinata dal PRG nella Frazione Malone si modifica la classificazione di zona dell'area di nuovo impianto "RRU 58" in area di completamento "RRU 259" con le seguenti condizioni accessorie:
- *Allargamento della viabilità di accesso alla frazione Malone;*
- *Formazione di viale con filare di specie arborea di 2° grandezza;*
- *Realizzazione di spazi pubblici nella misura già stabilita per l'area di nuovo impianto (25 mq/ab.). Detti spazi pubblici potranno essere reperiti all'interno dell'area fondiaria senza perciò ridurre la capacità insediativa definita dal prodotto SF x IF;*

Parametri edilizi urbanistici:
- *Classificazione di zona: RRU 25 (v. Tab. 2.1 – Cascine)*
- *Superficie fondiaria: 3.360 mq*
- *N° piani fuori terra: 2*
- *RC = 30%*
- *IF = 0,5 mc/mq*
- *Volume = 1.680 mc*
- *Abitanti = 14*
- *Standard urbanistici = 25 mq/ab.*
- *Procedura: diretta convenzionata*
- *Tipologia: a trama continua (edifici in linea e/o a schiera) di limitata altezza (max. mt 6.50).*

Si sopprimono in tabella 2.2 i parametri edificatori caratteristici dell'area RRU 5 e contemporaneamente viene definita in tab. 2.1 – Cascine la nuova area "RRU 25" con i relativi parametri edilizi - urbanistici. Nell'eseguire questa operazione si è rilevato un errore materiale di determinazione della superficie della medesima area (prima RRU 5 ed ora RRU 25) che corretta determina un risparmio di capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) di 2.796 mq e 11 abitanti.

Art. 50 - Zona Normativa - AREE PER ACQUACOLTURA (EAq)

L'utilizzazione dei bacini idrici per acquacoltura dovrà essere effettuata ai sensi della vigente legislazione contro l'inquinamento delle acque, ed in particolare l'attivazione di pozzi di captazione dovrà essere subordinata a quanto prescritto dall'art. 56 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 51 - Zona Normativa - ORTI URBANI (E.O.)

[Fatto salvo quanto stabilito al successivo 2° comma][*268], in tutto il territorio comunale non è consentita la realizzazione di capanni e recinzioni fisse ad uso di orto urbano.

[La Variante 11 perimetra nel comparto nord del territorio comunale, a settentrione della Vauda, un settore agricolo adiacente a via Ronchi, opportunamente separato dal profilo della città e dall'area ambientale circostante al "Cascinotto della Fornace" ***e la Variante 27 perimetra a sud del Rio della Vauda, in prossimità della cascina Dente, identificato con la sigla 27/D1 un analogo settore*** [269]
da riservare alla formazione ordinata di "orti urbani" in base alle seguenti regole e indirizzi:
1. lo sgombero preliminare di ogni manufatto, recinzione, deposito eventualmente presente e il loro allontanamento alle PP.DD.
2. la delimitazione di un insieme ordinato di orti urbani aventi queste caratteristiche costitutive:
a. superficie di lotto predeterminata (in genere non inferiore a 400/500 m^2);

---

[267] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25***

[268] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

[269] ***(introdotto con Variante Parziale n. 27 scheda D1)***

b. recinzione uniforme in rete metallica zincata e plastificata realizzata e mantenuta 'a giorno' con H=o< a mt. 1,80 con divieto di accostare ad essa qualunque tipo di barriera visiva, anche verde. Ciò al fine di garantire il controllo e il monitoraggio di usi incongrui o abusivi;
c. capanno per il deposito degli attrezzi costituito da box in lamiera metallica zincata prefabbricato della dimensione non superiore a 12 m^2 e H=o< a mt. 2.20. Tutti i capanni saranno identici e posizionati lungo il perimetro dei lotti, possibilmente in corrispondenza degli spigoli interni e accostati tra loro. Ciascun lotto avrà un solo capanno indipendentemente dalla dimensione minima del lotto medesimo;
d. divieto di inserire nel tempo – collegate o non al capanno – pensiline, pergolati e qualunque tipo di manufatto e/o tamponamento e/o copertura di qualsivoglia genere. Divieto di deposito di materiale diverso dagli arnesi e piccoli macchinari di coltivazione utilizzati per la conduzione dell'orto. Divieto di stazionamento di camper e roulotte, divieto di parcheggio auto.
e. accessibilità esclusivamente pedonale assicurata ad ogni lotto mediante stradina sterrata di tipo rurale con sezione non superiore a mt. 3, e quindi, creazione di parcheggio di attestamento comune a tutti i lotti, da ubicare il prossimità della viabilità urbana.

In vista della creazione dei suddetti orti urbani il comune definisce lo schema di assetto e distribuzione dell'area e delibera un apposito "Regolamento di attuazione e gestione di orti urbani individuati dal PRG" contenente le condizioni, le subordinazioni e i divieti suaccennati assieme alle sanzioni per i trasgressori.][270]

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE PARZIALE N° 14[271]

F1. Orti urbani

Scheda F1 – Si estende in Tav. 3.1 l'area di tipo "EO" di via Ronchi riservata alla formazione di orti urbani.

Art.52 -Zona Normativa - AREE DI PROTEZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (EP)

Il N.P.R.G. individua con apposita simbologia le aree circostanti agli insediamenti residenziali e produttivi inedificabili ai fini della protezione degli insediamenti stessi.
È ammesso l'uso agricolo senza edificazione; è consentita la manutenzione straordinaria degli impianti rurali eventualmente esistenti.
È consentita la recinzione delle sole aree di pertinenza degli edifici esistenti, [~~costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G.C. e posteriormente al 5/12/1977.~~][272] [*esclusivamente con rete metallica plastificata, sostenuta da paletti infissi nel terreno.*]
La volumetria assentibile, ai sensi dei precedenti articoli 43 e 44, è realizzabile esclusivamente in aree agricole di categoria EA in applicazione dell'ultimo comma del precedente articolo 44 relativo al trasferimento di cubatura.

[270] *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

[271] ***(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 14 con Variante Parziale n. 25)***

[272] *(abolito con Variante Parziale n. 10 DCC n. del)*

CAPO VII - HABITAT NATURALE APPARATO ESCRETORE

Art. 53 - AREE INIDONEE ALL'EDIFICAZIONE O PENALIZZATE A FINI URBANISTICI.

Nota: Il testo riportato di seguito è stato definito dalla Variante strutturale n° 6 (di adeguamento del PRGC al PAI e alla circ. reg. PGR n° 7/LAP) approvata dalla Regione Piemonte con DGR n. 9-3874 del 25 settembre 2006. Nel testo le modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione sono scritte in corsivo virgolettato.

1. [*Il PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6 in applicazione delle D.G.R. n° 31-3746 del 6.8.2001 e D.G.R. n. 45-6656 del 15.7.2002, è dotato della "Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica" secondo quanto individuato e disciplinato dalla Relazione geologica redatta in conformità alla Circolare P.G.R. n° 7/LAP dell'8.5.1996.*

2. Facendo richiamo alla Relazione geologica e ai suoi allegati, il PRG come modificato e integrato dalla Variante 6, stabilisce le seguenti classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

2.1 Classe I – definizioni e prescrizioni normative

- *Pericolosità geomorfologica: trascurabile.*
- *Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.*
- *Utilizzazione urbanistica: nessuna limitazione alle scelte urbanistiche.*
- *Prescrizioni normative: rispetto del D.M. 11/3/1988 in particolare per quanto riguarda il punto C (opere di fondazione) e G (stabilità dei fronti di scavo); eventuale attenzione alla massima escursione della superficie piezometrica.*

2.2 Classe II – definizioni e prescrizioni normative

- Pericolosità geomorfologica: moderata.
- Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.
- Utilizzazione urbanistica: è subordinata all'adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
  In questa classe sono state riconosciute quattro sottoclassi:
  II A: aree inondate in occasione dell'evento 1994.
- Prescrizioni normative per i settori IIA: gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa, le situazioni di ristagno idrico superficiale, il rischio derivante da eventi alluvionali e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione.
  II B: aree caratterizzate da soggiacenza ridotta e/o potenzialmente soggette a modesti allagamenti.
- Prescrizioni normative per i settori II B: valgono le prescrizioni per la sottoclasse IIA.
  II C: aree di scarpata a media acclività.
- Prescrizioni normative per i settori II C: valgono le prescrizioni per la classe II A; nel dettaglio specifico si dovrà inoltre verificare la stabilità dei versanti su cui si collocherà l'intervento.
  II D: areali con paleosuolo con scadenti caratteristiche geotecniche localizzate sulla Vauda.
  Prescrizioni normative per i settori II D: valgono le prescrizioni per la classe II A; nel dettaglio specifico si dovrà inoltre precisare la regimazione e lo smaltimento delle acque provenienti da pluviali e da aree impermeabilizzate. In questi settori è previsto un arretramento di 10 m dal ciglio delle scarpate principali.

2.3 Classe III B – definizioni e prescrizioni normative

- Pericolosità geomorfologica: elevata.
- Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
- Utilizzazione urbanistica: in assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà *quanto previsto dalla DGR 18 – 2555 del 9/12/2015.* Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

  Sottoclasse IIIb2:
- a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti.
- Prescrizioni normative per la Classe IIIb2: per le ristrutturazioni che comportano un aumento del carico antropico la relazione geologico-tecnica dovrà accertare la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.

Per le nuove costruzioni la relazione geologico-tecnica dovrà contenere quanto previsto per le ristrutturazioni integrato con le

prescrizioni relative alla classe II.

2.4 Classe III A – definizioni e prescrizioni normative

- *ricadono in questa classe i settori territoriali inedificati collinari in cui si registrano pendenze medio-elevate ed elevate, caratterizzati dalla presenza di aree potenzialmente instabili e i settori pianeggianti che, durante gli eventi alluvionali storici (Novembre 1994 – Ottobre 2000), sono stati inondati da battenti idrici elevati.*
- Pericolosità geomorfologica: elevata.
- Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Utilizzazione urbanistica: aree inidonee a nuovi insediamenti.
Prescrizioni normative: divieto all'edificazione.

3. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Il PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, definisce nelle Tavv. 2.1 e 2.2 con riferimento ai tracciati riportati nelle Tavv. 2g e 8g contenute negli Elaborati geologici, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali e secondari:

3.1 TORRENTE MALONE

Facendo richiamo al Titolo II delle Norme di attuazione del PAI nelle aree comprese all'interno delle fasce "A" e "B" delimitate nelle Tav. 2.1 e 2.2 del PRGC come modificato e integrato dalla Variante strutturale n°6 e nelle Tavv. 2g) e 8g) degli Elaborati geologici ad essa allegati, si applicano le seguenti disposizioni:

3.1.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

1. nella fascia "A" il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. nella fascia A sono vietate:

a) le attività di trasformazione dello stato di fatto dei luoghi, che modifichino l'assetto idrologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.lgs. 5.2.1997 n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. l);
c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);
d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 mt dal ciglio di 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;
e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. sono per contro consentiti:

a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree coltivate alla data di adozione delle presenti norme;
b) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
c) 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;
d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad intervento di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, c. 1, lett. m) del D.Lgs. 5.2.1997, n° 22;
l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5.2.1997, n° 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e

dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.Lgs.;

m) *l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.*

4. per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento autorizzare o effettuare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.

5. gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

"6. i territori ricadenti all'interno delle fasce fluviali, a seguito dell'approvazione delle Fasce Fluviali T. Malone, saranno sottoposti all'intera normativa facente capo al Titolo Secondo del PAI."

3.1.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

1. nella fascia "B" il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. nella fascia B sono vietati:

a) *gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;*
b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.lgs. 5.2.1997 n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, lett. l);*
c) *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.*

3. sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente 3° comma dell'art. 29:

a) *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;*
b) *gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa a sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art.38 delle NdA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;*
c) *la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;*
d) *l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;*
e) *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e/o provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 delle NdA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.*

4. gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti o con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

3.1.3 Aree di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Ai sensi del 5° comma dell'art. 31 delle N.d.A. del PAI, il PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, stabilisce la disciplina, transitoria e finale, delle aree retrostanti alla fascia "B di progetto" definita dal Progetto di Variante del PAI per la Rete Idrografica Minore Naturale in un settore della sponda destra del T. Malone. In particolare:

a) – nelle aree comprese in classe di pericolosità idrogeologica IIIA definita dalla Carta di sintesi si applicano in modo permanente le limitazioni da essa stabilite.

b) – nelle aree comprese in classe IIa) e IIb) si applicano in via transitoria, e cioè fino alla avvenuta realizzazione delle opere, le norme della Fascia B nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, lett. b) della l. 356/2000.

2. Nelle restanti aree comprese in fascia "C" non retrostanti a limiti di "B di progetto" si applicano le disposizioni normative definite dalle NdA del PRGC, come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, per le diverse classi di pericolosità idrogeologica individuate nella Carta di sintesi.

3.2 CORSI D'ACQUA MINORI

1. Fatte salve previsioni più restrittive discendenti dalla delimitazione della classe IIIA individuata negli Elaborati geologici della Variante strutturale n° 6, il PRGC, a norma dell'art. 29 della l.r. 56/77 e del R. D. n° 523 del 1904 stabilisce le seguenti fasce di rispetto:

- *mt. 50 dalle sponde incise per il T. Bendola, il Rio San Giovanni e il Rio Valfornace nei tratti esterni al perimetro del centro abitato[273] salvo quanto sotto specificato*
- *mt. 10 ai sensi del Regio Decreto 523 del 1904 e dell'art. 29 L.R. 56/77.RD per i corsi d'acqua secondari e per i tratti dei rii San Giovanni e Valfornace interni alla perimetrazione del Centro abitato*
- *mt 10 dalla sponda incisa in sinistra orografica del T. Bendola nel tratto frontestante al profilo meridionale dell'area IR19. "A monte del ponte lungo via Leinì (ricostruito a seguito dell'alluvione del 2000) la fascia di rispetto è non inferiore a mt 100 fino al confine di monte con il territorio di Leinì. Per quanto riguarda le aree edificate ricadenti nelle fasce di rispetto si ritiene che possano essere individuate con classe IIIB2."*
- *mt 10 dalla sponda incisa in sinistra orografica del Rio San Giovanni nel tratto frontestante al profilo meridionale dell'area IR2. "Nel tratto a valle delle opere di sistemazione realizzate, in corrispondenza del ponte della scuola elementare di via Trieste, fino al punto più a valle all'esterno del concentrico, in cui le fasce di rispetto hanno un'ampiezza di mt 50, la fascia di rispetto ha una larghezza di mt 20".*
- *"Per il canale Bendolino si estende la fascia di rispetto soprattutto in sx orografica nel tratto a valle dell'autostrada Torino – Aosta ad almeno 20 m fino ai laghi artificiali. Le aree edificate interessate dalle fasce di rispetto richieste potranno essere individuate con classe IIIB2."*

2. Nelle fasce di rispetto del T. Bendola, del Rio San Giovanni e del Rio Valfornace esterni al perimetro del centro abitato è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali. Sono unicamente ammesse destinazioni per percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua principali oltre agli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

3. Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono altresì vietate:
a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;
b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

4. Entro le fasce dei corsi d'acqua definite con ampiezza di mt. 10, a partire dal profilo superiore delle sponde, gli interventi edilizi sono limitati al recupero dei volumi esistenti che possano garantire migliori livelli di sicurezza rispetto ai manufatti esistenti (divieto di realizzare interrati o seminterrati, divieto di destinare all'uso residenziale i vani al piano terreno, ecc.) escludendo quindi l'inserimento di nuove costruzioni su lotti liberi ancorché interclusi e urbanizzati e gli interventi di sostituzione edilizia dei fabbricati e/o dei manufatti esistenti e/o previsti dal PRG.

In alternativa ai tipi di intervento mappizzati nella Tav. 4.1 (Centro storico RCS e aree di contorno RS) ove compresi in dette fasce, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e/o di costruzione di pari volume alle seguenti condizioni:

- *che i fabbricati costruiti e/o ricostruiti siano finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza delle abitazioni in base a quanto stabilito nel presente comma;*
- *la distanza dagli argini maestri di detti fabbricati risulti in ogni punto superiore a mt. 10.*

5. Fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 4, entro le fasce dei corsi d'acqua definite in cartografia con ampiezza superiore a mt. 10 a partire dal profilo superiore delle sponde sono ammessi, nelle porzioni eccedenti detto limite e per le medesime finalità di sicurezza, oltre agli interventi ivi indicati anche gli interventi di sostituzione edilizia disciplinati dal PRG .

6. Più in particolare nei casi disciplinati al precedente comma 5 si ammettono i seguenti interventi:
a) è consentito l'utilizzo ai fini residenziali (mediante ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia) dei volumi esistenti con le seguenti specificazioni:
- *è esclusa la realizzazione di interrati o seminterrati;*
- *l'utilizzo del piano terra dev'essere riservato alle attività pertinenziali alla residenza quali: box auto, cantine, impianti tecnologici, con espressa esclusione dell'abitabilità dei vani; piccoli ampliamenti per il miglioramento igienico dell'edificio, purché questi siano realizzati dal 2° piano fuori terra e non configurino aumento di unità immobiliari.*

[273] Definito dal Comune con D.C.C. n° 196 del 04.10.1999.

"7. Per tutta l'estensione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori definite ai sensi del R.D. n. 523 del 1904 (in ambito urbano ed extraurbano) e per quelle definite ai sensi della L.R. 56 del 1977 e s.m.i. (in ambito extraurbano), è fatto tassativo divieto di realizzare qualsiasi nuova edificazione (comprese pertinenze e garage)."

4. RISORGENZA DELLA FALDA FREATICA

4.1 Nelle Tavv. 3g "Carta geoidrologica" e nella Tav. 8g "Carta di sintesi" allegata alla Relazione Geologica sono individuate con simbologia a righe diagonali le zone del territorio ove, indipendentemente dalle classi di rischio ad esse attribuite, è stata verificata e/o valutata la risorgenza della falda freatica superficiale al di sopra della piezometrica di mt. 2 rispetto al piano di campagna. Nella medesima Tavola 8g vengono individuate le aree classificate di tipo IIa che sono state inondate in occasione dell'evento del 1994 e per le quali vengono prescritte specifiche cautele di contrasto rispetto all'eventualità del ripetersi di medesimi fenomeni esondativi.

4.2 Nelle aree interessate dalla risorgenza della falda sub superficiale nella misura sopraindicata si stabiliscono le seguenti clausole cautelative di intervento:

a1) la quota del piano di calpestio dei pavimenti ribassati rispetto al piano della viabilità circostante al lotto di intervento non potrà essere inferiore a 90 cm. e comunque dovrà risultare più elevata del livello massimo della falda superficiale, se superiore. L'escursione massima della falda superficiale dovrà risultare da apposita relazione geologica o geotecnica. I locali il cui pavimento viene posto ad una quota inferiore a quella della viabilità circostante non possono avere i requisiti dell'abitabilità.

a2) in rapporto alla limitazione di cui alla precedente lett. a1) si ritiene che la quota di franchigia di mt. 1.50 stabilita all'art. 12 lett d) delle N.d.A. sia applicabile anche nel caso in cui la quota finita di pavimento risulti più elevata di detto limite, rimanendo comunque da conteggiare nel volume la quantità edificata eccedente il predetto limite di mt. 1,50.

a3) per viabilità circostante si intendono, specie nelle zone ove la rete stradale risulta significativamente modificata dal tracciato dell'alta capacità ferroviaria e opere sussidiarie di scavalco o di sottopasso, i sedimi stradali originari precedenti ai lavori dell'Alta Capacità ferroviaria correnti in prossimità del piano campagna e di accesso ai fabbricati esistenti. Tale definizione di applica a tutti i casi disciplinati dal presente articolo 53.

4.3 Fatto salvo quanto più avanti precisato per le aree identificate in classe IIa, nelle porzioni di territorio delimitate in classe I o II di pericolosità idrogeologica e per le quali gli elaborati cartografici indicano una misura di soggiacenza della falda freatica superficiale più profonda della piezometrica di mt. 2 gli interrati possono essere approfonditi a quote maggiori a 90 cm a condizione

a) che venga realizzato un solo piano interrato o seminterrato

b) che le quote di approfondimento del piano di calpestio interrato o seminterrato venga stabilito da apposita relazione geologica puntuale osservando un franco di sicurezza di mt. 1 rispetto alla quota di massima risorgenza della falda superficiale.

4.4 Nelle aree delimitate nella Tav. 8g e comprese in classe IIa si integrano alle prescrizioni stabilite per i casi disciplinati ai precedenti punti 4.2 e 4.3 i seguenti indirizzi normativi di contrasto di eventuali fenomeni esondativi e/o di laminazione superficiale:

a) la realizzazione di piani interrati o seminterrati è ammessa ove i profili perimetrali superiori delle rampe di discesa a detti piani risultino - ad opere eseguite – più elevati rispetto alle aree circostanti, alla misura indicata dalla relazione idraulica e idrogeologica di cui al successivo comma ed i piani ribassati siano dotati di adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

4.5 Per le aree edificabili della Vauda per le quali non si applicano limitazioni di giacitura dei piani seminterrati o interrati la franchigia di cui all'art. 12, 1° comma lett. d) viene ridotta a mt. 1,20. Nel caso di terreni di media acclività il predetto valore 1,20 si intende come medio.

5 NORME DI CARATTERE GENERALE

1. Tutte le progettazioni da eseguire nelle zone normative ricadenti nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica individuate al precedente paragrafo 2 dovranno essere corredate da approfondita Relazione geologica e geotecnica, in osservanza a quanto stabilito dal D.M. dell'11/03/88 e a quanto specificamente indicato nella Relazione geologica di cui al 1° comma. Esse devono evidenziare le problematiche puntuali e suggerire gli opportuni interventi tecnici per la minimizzazione del rischio, fermo restando il rispetto rigoroso di ulteriori vincoli e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione del PRGC per le zone urbanistiche interessate.

2. I progetti di esecuzione di opere pubbliche, con particolare riguardo alle linee ferrate ed alla viabilità prevista dal PRG e/o in attuazione di S.U.E., devono essere conformi ai vincoli tecnici fissati dall'apposito studio di natura idrogeologica di cui al precedente comma anche rispetto alla tutela della funzionalità idraulica dei corsi d'acqua principali e del reticolo minore.

3. La relazione Geologico Tecnica ed i relativi allegati indicati al precedente 1° comma rivestono carattere prescrittivo e devono essere considerati prevalenti rispetto alle indicazioni cartografiche e normative del PRG vigente.

4. Nelle more di approvazione delle fasce fluviali del PAI afferenti il T. Malone, nelle aree comprese nelle fasce "A" e "B" delimitate nelle Tavv. 2.1 e 2.2 del PRG come modificato e integrato dalla Variante strutturale n° 6, si applicano le misure temporanee di salvaguardia di cui all'art. 17, comma 6bis della l.r183/89 limitatamente alle prescrizioni contenute agli artt. 29, comma 2 (fascia A); art. 30 comma 2 (fascia B) art. "32 delle NdA del P.A.I." commi 3 e 4 (demanio fluviale); art. 38bis (impianti acque reflue, gestione rifiuti e approvvigionamento idropotabile); art. 39 commi 1,2,3,4,5 e 6 (interventi urbanistici e indirizzi di pianificazione); art. 41 (attività estrattive).

5. Ai sensi dell'art. 18, 7° comma delle N.d.A. del PAI per gli interventi ricadenti in aree di dissesto il Comune inserisce nel certificato di destinazione urbanistica la classificazione del territorio in funzione del dissesto. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità della pubblica amministrazione in ordine a futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato, oltre alla esplicita rinuncia a richiedere risarcimento alcuno.

6. La delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, tanto all'interno come all'esterno del perimetro del centro abitato e/o delle aree urbanizzate, viene verificato dal progetto di trasformazione urbanistica, per qualunque titolo abilitativo di intervento, mediante rilievo plano altimetrico strumentale asseverato ai sensi di legge.

In detto rilievo devono risultare espressamente riportati e quotati i profili superiori di entrambe le sponde dei corsi d'acqua riferiti all'intera ampiezza del lotto, o dei lotti interessati, estesa per almeno 10 mt anche nei lotti confinanti, nonché la linea di delimitazione della fascia di rispetto prescritta nelle competenti Tav. di PRGC come modificate e integrate dalla Variante strutturale n° 6.][274]

"7. 1) dovranno essere integralmente rispettate le integrazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici;

2) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;

3) non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;

4) dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;

5) nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;

6) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;

7) nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiore all'altezza della scarpata dall'orlo della stessa;

8) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;

9) non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;

10) il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

11) con riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle NtA del P.A.I. stesso;

12) si ricordano le prescrizioni del D.M. 13/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "che si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

13) In base alla Circolare 8/Pet "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1990 (BUR n. 28 del 14 luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel " Piano di Protezione Civile" redatto a cura dell'Amministrazione comunale, ex lege 225/1992."

[274] *(introdotto con Variante Strutturale n. 6 DGR n. 9-3874 del 25/09/2006)*

CAPO VIII - HABITAT NATURALE - APPARATO SCHELETRICO

Art. 54 - COLTIVAZIONE DI CAVE

Sono fatti salvi i disposti in materia di cave e torbiere della Legge 4 marzo 1958 n. 198, del D.P.R. 9 aprile 1959 n. 128 e della Legge Regionale n. 69/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 54bis – DEPOSITI DI GHIAIA

[*La variante parziale n° 3 individua in cartografia simbolo grafico e sigla "dg" un'area riservata al deposito temporaneo di materiale ghiaioso proveniente da attività di escavazione di terreni naturali.*
Il deposito viene regolamentato da autorizzazione temporanea ai sensi dell'art.56 della L.R. 56/77 rinnovabile a giudizio dell'Amministrazione e che preveda il ripristino dello stato di naturalità del suolo alla scadenza della autorizzazione stessa.][275]

[275] *(introdotto con Variante Parziale n. 3 DCC n. 21 del 28/03/2001)*

CAPO IX - HABITAT NATURALE - APPARATO CONNETTIVO

Art. 55 - Zona Normativa - AREE BOSCATE (EV, EF)

Il N.P.R.G. delimita nella cartografia alla scala 1:5000 le aree boscate aventi funzione naturalistica e di riequilibrio ecologico. Esse sono:
EV. Aree boscate esistenti sviluppate lungo i versanti dell'altopiano della Vauda
EF. Aree boscate (esistenti e previste) comprese nelle aree di competenza fluviale del Torrente Malone
A norma dell'art. 30 5°comma della l.r. 56/77 dette aree sono inedificabili essendo consentite le sole opere di consolidamento dei versanti, di mantenimento dei colatoi e delle opere di difesa e regimazione fluviale stabilite dalle competenti autorità.
È ammessa la recinzione delle porzioni di aree boscate di tipo EV confinanti con gli insediamenti residenziali in Vauda nel rispetto della stabilità e continuità dei versanti. Nelle aree recintate è consentita l'esecuzione di attrezzature di superficie di modesta dimensione pubbliche o private quali opere di arredo: panchine, pergolati, piccole tettoie, ecc..

Art. 56 - Zona Normativa - VEGETAZIONE RIPARIA (ER)

Il N.P.R.G. definisce in cartografia gli ambiti dei corridoi ripari dei principali corsi d'acqua e canali irrigui assimilabili in rapporto alle potenzialità d'uso sociale agli spazi disciplinati all'art. 22 della L.R. 56/77.
Dette zone sono altresì deputate alla realizzazione di opere di adeguamento della rete idrografica superficiale ai fini della protezione degli abitati e del suolo dai rischi di esondazione.
In particolare sono consentite le opere infrastrutturali, di bonifica agraria, di modellazione spondale definite da appositi progetti esecutivi di opera pubblica.
Con apposita simbologia il N.P.R.G. individua alla scala 1:2.000 il tratto urbano del progetto di risistemazione ambientale e riordino idraulico dello scolmatore Bendolino. Il progetto già approvato dal Comune prevede la creazione di un percorso di manutenzione che può essere utilizzato anche per fini sociali di percorribilità degli spazi aperti. A tal fine il tratto urbano individuato nella tav. 4.2. viene integrato agli spazi pubblici a verde di cui all'art. 21.1. della L.R. 56/77; mentre il tratto compreso tra la A5 e la confluenza nel Bendola viene integrato agli spazi verdi dell'insediamento industriale posto oltre l'autostrada.

CAPO IX – VINCOLI E PRESCRIZIONI

Art. 57 - ZONE A FASCE DI RISPETTO, AREE PER LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO

Il N.P.R.G. prescrive negli elaborati cartografici di Piano (Tavv.2.1 e 2.2) e negli allegati tecnici elencati sotto AT3 al precedente art. 4 i seguenti vincoli:

1. Fasce di rispetto:
1.1. alla viabilità
1.2. alle linee ferroviarie
1.3. ai corsi d'acqua
1.4. agli elettrodotti
1.5. al gasdotto SNAM
2. Zone di rispetto
2.1. ai pozzi dell'acquedotto comunale
2.2. al serbatoio e torre di accumulo dell'acquedotto
2.3. al depuratore comunale
2.4. al cimitero
2.5. agli impianti e depositi industriali pericolosi
2.6. ai depositi di materiali insalubri
2.7. alle fasce panoramiche dell'autostrada To/Ao
3. Aree di protezione
3.1. fascia di competenza della dinamica fluviale
3.2. casse di espansione

1. Fasce di rispetto

1.1.- VIABILITÀ

Valgono i disposti del precedente Art. 37[276]

~~*A. Alla viabilità extraurbana, così come classificata nelle tavole del P.R.G. alle diverse scale, ai sensi del precedente art. 37, sono prescritte le distanze stabilite dal DLV 285/92 e s.m.i. e successivo regolamento di cui al DPR 495/92. Nelle relative fasce di rispetto sono consentiti gli ampliamenti degli insediamenti esistenti disciplinati dalle presenti norme solo nel caso di fabbricati residenziali al servizio dell'agricoltura. In tal caso l'ampliamento dovrà essere eseguito sul lato opposto a quello più prossimo alla infrastruttura da rispettare.*~~
~~*Le opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.*~~

~~*B. Nelle aree riservate ad attività agricola, devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G. (che sulle cartografie di Piano specifica la sezione minima del sedime stradale vero e proprio):*~~
~~*- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a m. 5, arretramento di qualsiasi costruzione di mt. 5,00 dall'asse stradale.*~~
~~*- per strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt. 5, arretramento di mt. 7,50 dal ciglio stradale e comunque nel rispetto del D.M. dell'aprile 1968*~~
~~*- per le autostrade l'arretramento sarà di m. 60 dal ciglio stradale ed inoltre sarà vietato, a norma dell'art. 9 della L. 726/61 costruire, ricostruire o ampliare edifici a distanze inferiori ai 25 m. nell'ambito delle aree insediative ad esse prospicienti.*~~
~~*Fatto salvo quanto diversamente disposto da S.U.E. a norma dell'ultimo comma dell'art. 9 del DM 2.4.68 n. 1444 nei limiti di quanto stabilito dal Codice della Strada e gli arretramenti prescritti in cartografia con vincolo topografico definito, le distanze da rispettare dai cigli stradali nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di quelli esistenti sono così definiti:*~~

~~*C1. Aree residenziali.*~~
~~*a) Viabilità esistente inferiore a mt. 6: arretramento di mt. 5 dall'asse strada.*~~
~~*b) Strade urbane di quartiere o ad esse assimilate dal P.R.G.C. nell'apposita cartografia, corrispondenti al tipo E del Codice della strada: arretramento di mt.10 dal ciglio stradale, in base a quanto specificato dal Comune in base a quanto stabilito. Le recinzioni potranno essere costruite lungo il ciglio delle strade qualora i manufatti*~~

[276] ***(Comma così sostituito con Variante Parziale n. 26 – DCC n. del scheda F 12)***

~~*tecnologici delle medesime (contatori gas, derivazioni Enel, pali di illuminazione e quant'altro) vengano ricompresi all'interno del filo delle recinzioni mediante opportune riservazioni.*~~

~~*c) Viabilità esistente e in progetto superiore o uguale a mt. 6. Per le aree di tipo R, RC, RRU con intervento di completamento: arretramento dal ciglio di mt. 3, fatto salvo quanto stabilito alla precedente lett. B*~~

~~*a) Per aree RN e RRU [RU]*1 con intervento di ristrutturazione urbanistica: applicazione art. 9 DM1444/68 [fatto salvo quanto stabilito alla precedente lettera b).]*2.*~~

~~*Nelle medesime aree R, RC, [RU]*3 RRU, in mancanza di vincolo topografico definito dal P.R.G. e nel caso di interventi conservativi su edifici a trama continua (ivi compreso l'ampliamento dei fabbricati esistenti) la linea di spiccato delle costruzioni conseguente ad operazioni di demolizione e ricostruzione è stabilita dalla C.I.E, al fine di preservare gli allineamenti preesistenti aventi carattere documentario dell'andamento della trama viaria originaria, ovvero per stabilire il profilo di continuità del fronte edilizio interessato dagli interventi stessi.*~~

~~*Gli arretramenti succitati non si applicano per la realizzazione di box auto nei lotti già edificati compresi nelle aree di cui alla [lett. b) lett. c)]*4 alla data di adozione delle presenti norme.*~~

~~*[Le fasce di arretramento dalle strade come sopra definite non si applicano nel caso di edifici che si intendono implementare nell'ambito della superficie preesistente, già coperta, dell'edificio interessato, fatto salvo che sul medesimo non gravino vincoli di allargamento stradale stabiliti dal PRG con segno grafico. In linea di massima si riconoscono i seguenti casi e relative condizioni attuative:*~~

- ~~*Gli elementi addizionati (es. pensiline di protezione, se e in quanto ammesse, sopraelevazioni ecc.) non devono costituire aggravio di costo espropriativo per il comune nel caso in cui (a questo servono le fasce di rispetto) venga ravvisata la necessità dell'allargamento dell'alveo stradale;*~~
- ~~*Le addizioni devono riguardare l'impronta del fabbricato preesistente, ricadendo, per conseguenza; nel rispetto dell'arretramento stradale, qualunque ampliamento planimetrico della sua sagoma.*~~
- ~~*Nel caso di viabilità principale (a cui il Piano applica, per le nuove costruzioni di qualunque tipo, una fascia di arretramento di mt. 10) è necessario che le addizioni siano rispettose delle caratteristiche estetiche del fabbricato preesistente e quindi evitino di introdurre forme, strutture di sostegno e materiali incongrui.*~~

~~*Per quanto riguarda l'addizione di manufatti secondari, tettoie pensiline ecc, (all'interno del corpo dell'edificio e della sua proiezione al suolo come sopra definita) il parere di conformità estetica è espresso dalla CIE in sede autorizzativa che potrà stabilire soluzioni estetiche, conformi alle caratteristiche dell'edificio interessato e consonanti con il tessuto edilizio circostante o di via]*5. [ ]*6~~

~~*[d) Gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello cui si riferisce la fascia di rispetto ed in ottemperanza delle norme più generali di zona. Le costruzioni potranno essere realizzate soltanto compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione.*~~

~~*Gli ampliamenti di Volume/SUL e/o la realizzazione di elementi addizionali, dentro la fascia di rispetto, sono sempre ammessi, se realizzati sull'impronta del fabbricato esistente ed in ottemperanza delle norme più generali di zona.*~~

~~*Nel caso di viabilità principale (a cui il Piano applica la classificazione di tipo "E") è necessario che tutte le addizioni visibili dalla strada (comprese anche tettoie, pensiline, ecc….), siano rispettose delle caratteristiche estetiche del fabbricato preesistente e quindi evitino di introdurre forme, strutture di sostegno e materiali incongrui. Pertanto è necessario il parere di conformità estetica, espresso dalla Commissione locale del paesaggio, in sede autorizzativa che potrà stabilire soluzioni estetiche, conformi alle caratteristiche dell'edificio interessato e consonanti con il tessuto edilizio circostante o di via. Inoltre per tutti gli ampliamenti di Volume/SUL e/o la realizzazione di elementi addizionali, dentro la fascia di rispetto, sono ammessi a condizione che si ottenga un preventivo parere di compatibilità sulla sicurezza e visibilità da parte dei servizi comunali competenti (lavori pubblici e polizia locale).]*7~~

~~*C2. Aree industriali*~~

~~*- per interventi in aree di tipo IE ed IR eseguiti in concessione diretta: arretramento dal ciglio di mt. 5*~~

~~*- per interventi in arre di tipo IN e/o in S.U.E.: arretramento di mt. 10 dal ciglio della viabilità radiale e di arroccamento principale, arretramento di mt. 5 dalla viabilità secondaria e di distribuzione definita dal S.U.E..; arretramento di mt. 5 dagli spazi pubblici cartografati dal PRG o definiti dai SUE.*~~

---

*1 *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

*2 *(abrogato con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

*3 *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

*4 *(modificato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*

*5 *(introdotto con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

*6 *(abrogato con Variante Parziale n. 19 DCC n. del /0 /20)*

*7 *(introdotto con Variante Parziale n. 19 DCC n. del /0 /20)*

1.2. LINEE FERROVIARIE

Valgono i disposti del precedente Art. 37[277]

~~Il P.R.G. individua con vincolo topograficamente definito le aree del demanio e quelle di sedime riservate alle linee ferroviarie per il loro progettato potenziamento. A norma dell'art. 49 del DPR 753/80 il P.R.G. individua altresì le fasce di rispetto di dette linee aventi ampiezza di mt. 30 misurata dall'ultimo binario esistente o in progetto, più prossimo al confine. In particolare, si precisa che l'area di sedime riservata al potenziamento della linea TO/MI si intende ampliata rispetto all'area di demanio esistente al momento della adozione delle presenti norme di mt. 15 per parte misurati dalla rotaia più esterna. La fascia di rispetto segue detto ampliamento.~~

~~Fatta salva l'applicazione delle disposizioni contenute al 4°comma dell'art. 27 della L.R. n° 56/77 e delle specificazioni relative ai tipi di intervento previsti dalle presenti Norme per la conservazione del tessuto edilizio esistente, nell'ambito delle aree ferroviarie e relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.~~

~~*Procedimenti e criteri per il rilascio delle autorizzazioni in deroga da parte della Società concessionaria (G.T.T.) per nuove costruzioni ricostruzioni e ampliamenti di manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto definite dal PRG in applicazione del D.P.R. 753/1980 sono disciplinate dal Regolamento regionale*[278] [28.12.2006 n° 16/R *14.02.2005 n° 2/R. In particolare, si richiama quanto disposto dall'art. 12*[279] *sulla distanza minima delle nuove costruzioni o ricostruzioni di manufatti esistenti a partire dal ciglio esterno della strada pubblica*[280] *corrente in fregio alla sede ferroviaria.*~~

~~La deroga è applicabile, ai sensi del Regolamento regionale (art. 8 1° comma lett.a), ai nuovi fabbricati che rispettano una distanza minima di mt. 20 dal bordo della massicciata o dal bordo del rilevato. Nel calcolo della distanza (art. 8, 1° comma lett. c) sono compresi tutti gli aggetti (cornicioni, balconi ecc) e le parti interrate.~~]~~*1*~~[281*1]

~~Si richiamano in quanto applicabili le disposizioni contenute nel DPR 753/80 con particolare riguardo agli artt. 49 e 50 (opere edilizie); 52 (recinzioni e simili); 53 (canali e fossi); 54 (fornaci, fucine, ecc.); 55 (boschi); 56 e 57 (depositi); 58(infrastrutture); 59 (scavi).~~

~~Le riduzioni delle distanze prescritte sono ammissibili solo a norma dell'art. 60 del predetto D.P.R. e con le procedure ivi definite, fatte salve le disposizioni di futura emanazione con speciale attinenza per l'Alta Velocità.~~

[1.3. CORSI D'ACQUA

A. Sponde dei torrenti e canali

A norma dei disposti di cui all'art. 96 RD 529/1904, 891 C.C. e 29 1° e 4° c. della L.R. n° 56/77 lungo i principali corsi d'acqua interessanti il territorio comunale di Volpiano (T. Malone, rio San Giovanni, T. Bendola e rio Ritano Cravan) si applicano le seguenti distanze di salvaguardia:

1 All'esterno del Centro Abitato come delimitato nella Tav. 4.2 del N.PRG: mt. 100;

2 All'interno del centro abitato come sopra definito: mt. 50

Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. sono ammesse le opere conservative di cui alla lett. a) b) c) e d) dell'art. 13 della L.R. n° 56/77, anche se ricadenti in tutto o in parte nelle predette fasce. Nelle fasce di cui al precedente punto 2 sono altresì ammesse, nelle aree residenziali ed in alternativa ai tipi di intervento mappizzati nella tav. 4.1, interventi di sostituzione dei fabbricati esistenti perché finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza a mente e con le prescrizioni del precedente art. 53. Nel caso di intervento sostitutivo, fabbricati e manufatti potranno essere assentiti solo ad avvenuta conclusione e collaudazione delle opere di protezione dell'abitato indicate nell'apposito allegato documentario del N.PRG. Essi dovranno distare dagli argini maestri almeno mt. 10, se ad essi più prossimi prima dell'intervento sostitutivo, ovvero conservare in linea di massima gli allineamenti preesistenti, se a distanza maggiore. Sono fatte salve diverse disposizioni definite cartograficamente nelle tavole del N.PRG nonché limitati adattamenti tecnici necessitati dallo stato di compromissione fondiaria. La distanza di mt. 10 rimane comunque inderogabile][282*2]

1.4. ELETTRODOTTI

Il P.R.G. individua in cartografia i tracciati degli elettrodotti che interessano le aree urbane ed extraurbane.

---

277 ***(Comma così sostituito con Variante Parziale n. 26 – DCC n. del scheda F 12)***

278 *Disciplina per l'autorizzazione alla deroga alle distanze legali lungo le ferrovie in concessione ex art. 60 del D.P.R 11.07.1980 N° 753.*

~~279 *Autorizzazione per le costruzioni in deroga all'art. 49 del D.P.R. 753/1980*~~

~~280 *Intendendosi per tale quella esistente*~~

281 *(modificato con Variante Parziale n. 11 DCC n. 27 del 28/03/2008)*

282 *(abrogato con Variante Strutturale n. 6 DGR n. 9-3874 del 25/09/2006)*

Rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati si adottano le seguenti distanze da qualunque conduttore di linea:
~~- linee a 132 KV a 10 mt.~~
~~- linee a 220 KV a 18 mt.~~
~~- linee a 380 KV a 28 mt~~.

LINEA ELETTRICA	*DpA per ogni lato*
linea 380 KV Rondissone - Leinì T388	*61,00 mt*
linea 220 KV Valpelline- Leinì T210	*36,00 mt*
linea 220 KV Montiovet- Leinì T215	*36,00 mt*
linea 220 KV Leinì - Pianezza T234	*38,00 mt*
linea 220 KV Rondissone - Leinì T210	*38,00 mt*
linea 220 KV Stura- Leinì T236	*34,50 mt*
linea 220 KV Stura - Rondissone T285	*33,00 mt*
linea 132 KV Leinì - Rondissone T 519	*23,00 mt*
linea 132 KV Volpiano - Lancia T 558	*23,00 mt*
linea 132 KV Leinì - Volpiano T 559	*23,00 mt*
Cavo sotterraneo 132 KV Volpiano – Comital T400	*2,80 mt*

[283]

Per le linee a tensione nominale inferiore a 132 KV di classe seconda (tensione nominale compresa tra 1000 e 30000 V) e terza (tensione nominale superiore a 30000 V) si applicano gli artt. 2.1. 05/06/07/08 del DM 21.03.1988 come modificato ed integrato dal DPCM 23.04.1992.

1.5. GASDOTTO SNAM
La distanza delle costruzioni dal metanodotto SNAM è fissata in 14.50 mt. per lato a partire dal profilo della condotta. Essa è segnalata sul campo da specifici richiami.

2. Zone di rispetto

Facendo riferimento alla disciplina delle competenti zone normative ed ai vincoli cartografici topograficamente definiti il P.R.G. fissa le seguenti ampiezze delle zone di rispetto:

2.1. per i pozzi comunali:
[- La disciplina stabilita dalla DGR 89-4868 del 1995, ***e dal Regolamento Regionale 15/r/2006*** per AG5 ***AG8*** ed AG9][284]
- mt. 200 negli altri casi facendo centro sull'impianto di emungimento
2.2. per il serbatoio e torre di accumulo dell'acquedotto: mt. 50 dai manufatti.
2.3. per il depuratore comunale: mt. 200 dalla recinzione.
2.4. per il cimitero: la delimitazione individuata in cartografia in quanto autorizzata dal servizio regionale CO.RE.SA. in riduzione delle ampiezze di legge.
2.5. ai depositi di materiali pericolosi: quanto stabilito al precedente articolo 34
2.6. dai depositi di materiali insalubri: mt. 100 dal confinamento dell'impianto (ECOLINEA)
per le fasce panoramiche: mt. 150 dai cigli dell'infrastruttura autostradale in base a quanto stabilito da apposito Decreto applicativo della legge 1497/39.

3. Aree di protezione

3.1. Fascia di competenza della dinamica fluviale
Il N.P.R.G. delimita, in base agli elaborati tecnici rubricati con sigla AT2 all'art. 4 delle presenti norme, 1a fascia di competenza della dinamica fluviale. In tale fascia non è consentita l'edificazione ma esclusivamente le opere di regimazione idraulica ai fini della protezione del territorio e del suolo.

3.2. Casse di espansione fluviale.
Il P.R.G. individua nella cartografia in scala 1:5.000 con apposita simbologia le aree deputate alla realizzazione di casse di espansione fluviale a protezione dei territori agricoli e dell'abitato.

[283] *(adeguato con Modifica 2/2020 scheda A8)*
[284] *(adeguato con Modifica 2/2020 scheda A8)*

Tali aree sono inedificabili essendo ammessa la sola coltura agraria fermo restando che il regime degli immobili in esse compresi (pubblico, privato o di uso pubblico) è determinato dalle destinazioni d'uso e zonizzazione normativa del N.P.R.G..

Art. 58 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti. Sono stati schedati dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte i seguenti edifici:
- Chiesa di SS. Pietro e Paolo (Scheda 19421)
- Chiesa della Madonna delle Grazie (Scheda 1943)
- Confraternita della Beata Immacolata (Scheda 1944)
- Villa Rodrigo (D.M. n° 26012 del 19.7.1979)
- Castello (D.M. 25.7.1988)

Per Villa Rodrigo e il Castello si veda l'art. 39 delle presenti norme.

Art. 59 - VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

Art. 60 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

a) su edifici ***o porzioni di edificio*** *a* ***prevalente*** *(**volume maggiore del 51%**) destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:*

- sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di approvazione ~~delle presenti norme~~ ***del vigente PRGC (DGR n° 17-29336 del 14/02/2000)*** *e comunque con un massimo, una tantum di mc. 250; si ammettono inoltre box auto nella misura stabilita dal successivo art. 61,* ***nei limiti di R.C. pari ad 1/3.*** [285]

b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola, esistente alla data di adozione del P.R.G.C.:
- interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 250 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 40% dell'area di proprietà e pertinenza

c) su impianti ed attrezzature al servizio della agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
c1) nelle aree di interesse ambientale: interventi stabiliti dal P.R.G.C.,
c2) in tutte le altre zone previste dal P.R.G.C.: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, oltre ad ampliamento nei limiti stabiliti all'art. 21, lett, f) delle presenti N.T.A.

d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di tutela ambientale:
- interventi di cui alla precedente lettera a), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto ed attrezzatura; per edifici, impianto e attrezzature a destinazione in atto di servizio alla attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme, nei limiti di cui alla precedente lettera b), purché compatibili con le cautele relative alle aree e fasce di tutela ambientale.

e) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità, sempreché in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

È ammessa l'edificabilità delle cabine di distribuzione in muratura MT/bt a distanze ridotte dalle strade, in deroga a quanto previsto dal D.M, 1 aprile 1968 n. 1404 come peraltro chiarito dalla successiva Circolare Ministero Lavori

[285] ***(modificato con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E12)***

Pubblici in data 30 Dicembre 1970 n° 5980. Per tali cabine è ammessa la possibilità che non debbano sottostare ai vincoli derivanti dalle distanze di rispetto da altri fabbricati o confini, come previsti nelle presenti norme.

Art. 61 - BASSI FABBRICATI E AUTORIMESSE

PER I BASSI FABBRICATI USO DEPOSITO/SGOMBERO:

Fatta salva la disciplina particolareggiata delle aree di tipo RCS ed RS attinente agli interventi conservativi dei fabbricati esistenti, in tutte le zone normative a destinazione residenziale come definita al precedente art. 17 è consentita, nei limiti in appresso riportati, la formazione di bassi fabbricati e di autorimesse per i quali deve essere sempre verificato il rapporto di copertura fondiaria ad esse competente anche se detti manufatti non costituiranno volume se realizzati fuori terra tanto all'interno come all'esterno delle costruzioni:
mq. [~~30~~ *40*][286] per ciascuna unità immobiliare riferita a fabbricati residenziali mono o bifamiliari appartenenti a qualunque zona normativa con eccezione per la Vauda.
mq. 50 per i fabbricati monofamiliari compresi nelle zone residenziali esistenti, di completamento o nuovo impianto in Vauda. Tale misura è ridotta a mq. 30 per unità alloggio nei fabbricati bifamiliari
mq. [~~30~~ *40*][287] per unità alloggio in tipologie edilizie condominiali.
~~***I predetti limiti non si applicano nel caso di realizzazione di rimesse interrate o seminterrate al di sotto dell'impronta delle costruzioni di carattere mono o bi famigliare***~~
~~***A norma dell'art. 9 commi 1) e 5) della l. 122/89 i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.***~~
~~***Fatto salvo quanto stabilito per la tutela delle zone normative e dei complessi di interesse storico, ambientale o documentario e la salvaguardia delle costruzioni da rischio di allagamento e/o risorgenza di falda in tutte le zone residenziali è ammessa la realizzazione di autorimesse destinate alla vendita ed alla locazione. In tal caso oltre al rispetto del R.C. esse, se realizzate fuori terra, dovranno essere verificate anche in rapporto al volume edificato nel rispetto degli indici di fabbricabilità di zona***~~.[288]

PER I BASSI FABBRICATI USO AUTORIMESSA:

Si rimanda ai disposti ed ai limiti prescritti dalla Legge 122/89

In ordine alla realizzazione dei bassi fabbricati si stabiliscono le seguenti ulteriori norme geometriche:

1. È ammessa la costruzione a confine a norma e nei limiti del Cod.Civile.

2. Box auto e bassi fabbricati ove non aderenti ai fabbricati principali di cui costituiscono pertinenza devono distare da essi almeno mt. 3.
   La distanza ***dei box auto e dei bassi*** fabbricati ~~di cui al punto 2~~ [289]rispetto alle proprietà confinanti è stabilita in mt. 10 ***tra pareti finestrate*** dai fabbricati a destinazione principale e mt.3 dagli altri bassi-fabbricati.

2 bis [*E' ammessa distanza inferiore a mt. 10 rispetto alle pareti finestrate dei ~~ai~~ fabbricati principali qualora sia intervenuto atto di assenso del confinante, registrato e trascritto.* ***per tutte le tipologie di fabbricato (in aderenza e non).***]][290][291]

3. La distanza dai confini di proprietà per costruzioni non aderenti ai confini stessi è fissata in mt. 5.

4. *L'altezza massima fuori terra dei bassi fabbricati, dei box auto e delle tettoie,* ***intese come bassi fabbricati completamente aperti almeno da uno dei lati maggiori,*** *è fissata in 3.00 mt.,* ***da misurare davanti all' accesso del fabbricato stesso (o portone), e 4,00 mt. (nel rispetto comunque delle normative inerenti le distanze dai confini e dai fabbricati) per le aree con destinazioni d' uso industriali, artigianali e terziarie,***[292] *fatto salvo l'inserimento di pannelli solari-termici e/o fotovoltaici; nel qual caso l'altezza massima è determinata dalla profondità del basso fabbricato, dell'autorimesse e della tettoia e dalla pendenza minima utile per l'utilizzo a pieno regime dei pannelli, con un massimo al colmo di 4,00 mt., nel rispetto comunque delle normative inerenti le distanze dai confini e dai fabbricati.*

---

286 *(modificato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
287 *(modificato con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
288 ***(modificato con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f2)***
289 ***(modificato con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E13***
290 *(introdotto con Variante Parziale n. 10 DCC n. 26 del 23/02/2007)*
291 ***(introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f2)***
292 ***(introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f2)***

Nel caso di altezze maggiori di 3.00 mt, necessarie all'inserimento dei citati pannelli, è d'obbligo allegare alla richiesta dell'atto autorizzativo, il progetto dell'impianto solare - termico e/o fotovoltaico, nel rispetto delle norme vigenti in materia, a firma di tecnico competente. La documentazione impiantistica deve essere integrata di una perizia asseverata, da parte dello stesso, con la quale si attesti la necessità di derogare dall'altezza di 3.00 mt per i motivi riportati nel progetto dell'impianto allegato.
L'altezza netta interna massima in caso di parziale interramento è fissata in 3,50 mt. Tale misura è realizzabile nelle sole zone non penalizzate a fini urbanistici in base a quanto stabilito all'art. 53 delle presenti norme.][293]

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno mt. 3 dal ciglio stradale della viabilità pubblica o di uso pubblico. Gli accessi dovranno comunque essere realizzati in piano per una profondità di almeno 3 metri dalla viabilità.
[*Fatte salve le cautele insediative e le distanze fra fabbricati contenute nel presente art.61, è consentito realizzare tetti a falde anziché piane con copertura in cotto e inclinazione ordinaria purché nei limiti e con il rispetto del Codice Civile".*][294]

MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE 5[295]

Posizione B6
La possibilità di utilizzazione della fascia indicata in cartografia con la sigla "box" è finalizzata alla formazione di box auto ed è riservata alle proprietà comprese nell'insediamento (a suo tempo realizzato mediante PEC). La loro realizzazione è soggetta a clausola, da trascrivere sui registri immobiliari, di divieto di cessione separatamente dagli edifici di cui costituiscono pertinenza.

MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE 8 come ulteriormente corrette dalla Variante parziale n° 10

Non vengono conteggiati ai fini della verifica del Rapporto di copertura i bassi fabbricati esterni alle costruzioni principali destinati a rimessa auto, totalmente o parzialmente interrati. In quest'ultimo caso l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore a 70 cm dal piano stradale ~~di campagna~~ e dovrà essere sistemato a verde con prato cespugliato su letto di humus naturale non inferiore a cm. 30 direttamente a agevolmente accessibile dai percorsi pedonali e dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Art. 62 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

Fatta salva la distinta previsione dei parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art. 21 punto 1 lett. d della L.R. n° 56/77 e la relativa formazione in applicazione della disciplina attuativa degli interventi contenuta nelle presenti N.d.A., l'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi [*privati*[296]:]

a)	per uso residenziale, per ogni 100 mc. di costruzione	
	a1) interventi di restauro, di ristrutturazione e di risanamento	mq. 5,00
	a2) nuove costruzioni e completamenti	mq.10,00
b)	per uso terziario, per mq. di superficie utile:	
	- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo	mq. 1,00
	- attrezzature ricettive.	mq. 0,50
	- uffici	mq. 0,30
	- commercio con superficie di vendita superiore a mq. 400	mq. 1,00
	- commercio con superficie di vendita inferiore a mq. 400	mq. 0,50
	- attività industriali artigianali o di deposito o altro	mq. 0,10

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle recinzioni e/o nelle costruzioni o in aree in fregio alla viabilità
Si richiama l'applicazione della D.C.R. 21.3.1990 n. 1293-4556 in ordine al dimensionamento dei parcheggi al servizio degli usi commerciali.

[A norma dell'art. 9 commi 1) e 5) della l. 122/89 i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole

---

[293] *(modificato con Variante Parziale n. 19 DCC n.)*
[294] *(introdotto con Variante Parziale n. 3 DCC n. 21 del 28/03/2001)*
[295] *(Introdotto il testo integrale della relazione della Variante 5 con Variante Parziale n. 25)*
[296] ~~In base alla legislazione vigente i parcheggi privati costituenti standard ex lege 122/89 non hanno carattere pertinenziale dalle unità immobiliari presenti nell'insediamento e possono essere alienati indipendentemente da esse.~~ *~~(introdotto con Variante Parziale n. 14 DCC n. 43 del 25/06/2010)~~* ***~~(abrogato con Variante parziale n. 26 scheda f10)~~***

unità immobiliari,][297] ***o, a soddisfacimento delle aree di parcheggio, ove non è possibile reperirli all' interno del lotto fondiario, potranno essere reperite in aree di superficie od interrate anche esterne al lotto del fabbricato, situate comunque all'interno dello stesso Settore Residenziale come individuato sulla tavola facente parte integrante delle Tabelle di Sintesi allegate alle N.d.A.***[298]

Art. 63 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

A norma dell'ultimo comma dell'articolo 26 della L.R. n° 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
Per il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali si richiama l'applicazione del D.lgs . 31/3/1998 n° 114.

**[*Art. 63BIS – CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI*

Il PRG, con riferimento alle finalità esposte nella variante parziale n° 3 attinenti al riordino e potenziamento del settore distributivo quale fattore di riqualificazione urbana e di miglioramento del servizio offerto ai consumatori, stabilisce le seguenti disposizioni normative:

- per il ? e la disciplina degli addensamenti e delle localizzazioni esistenti si richiama quanto contenuto nella D.C.C. n°……. del … " commercio al dettaglio in sede fissa. Adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi del D.L.vo 31.03.1998 n° 114 della L.R. 12.11.1999 n° 28 e della D.G.R. n° 563-13414 del 29.10.1999" La variante n° 3 individua altresì nel settore "D" dell'abitato una localizzazione urbana non addensata di tipo L1 (Via Leini), individuata in cartografia con la sigla "NT1". Per gli insediamenti commerciali si fa riferimento alla tabella di compatibilità territoriale di sviluppo inserita nella D.C.C. n°… del …… " commercio al dettaglio in sede fissa. Adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi del D.L.vo 31.03.1998 n° 114 della L.R. 12.11.1999 n° 28 e della D.G.R. n° 563-13414 del 29.10.1999" La localizzazione urbana non addensata riconosciuta è quella compresa nelle aree rilevate in analisi grafica con la sigla L1 (Volpiano Palace)

Scheda di verifica dei parametri orientativi:

L1 (Via Leini sigla "TN1")	*Parametri orientativi*	*Parametri effettivi*
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti Y.1	*Mt. 500*	*Mt. 500*
Numerosità dei residenti X.1	*1.000 residenti*	*2705 residenti*
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui parametro Y.1 J.1	*Mt. 500*	*Mt. 0*

Dalla cartografia si evince che le vie comprese in questa perimetrazione sono:

NOME DELLA VIA		*N.ABITANTI*
Via S.Grato		*60*
Via Fidia		*24*
Via Rovigo		*97*
Via Van Gogh		*193*
Via Modiglioni		*25*
Via Van Dick		*7*
Via Manet		*74*
Via Michelangelo		*97*
Via Rubens		*25*
Via Udine		*105*
Via Padova		*214*
Via Canova		*48*
Via Cellini		*70*
Via Ortigara		*66*
Via Rovereto		*15*
Via Adige		*11*
Via Cadore		*66*
Via Leini	*in parte*	*259*
C. Regina	*in parte*	*67*
Via Trento	*in parte*	*412*
Via Lincoln	*in parte*	*49*
Via Bolzano	*in parte*	*24*
Via Tolmezzo	*in parte*	*8*
Via Merano	*in parte*	*53*
Via Tolmino	*in parte*	*22*
Via Pasubio	*in parte*	*6*
Via Montenero	*in parte*	*13*
Via Battisti	*in parte*	*20*
Via Tonale	*in parte*	*7*
Via Po	*in parte*	*19*
Via Ciriè	*in parte*	*101*
Via Giotto		*17*
Via Masaccio		*17*
Via A.Frank	*in parte*	*231*
Via S.Giovanni	*in parte*	*184*
Via Sottoripa		*6*
	TOTALE ABITANTI n.	*2.705*

]*299*

---

297 ***(Traslato dall'Art. 61 con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f2)***

298 ***(Introdotto con Variante Parziale n. 26 DCC n. del scheda f2)***

299 *(abrogato con Variante Parziale n. 9 DCC n. 86 del 24/10/2008)*

Art. 63 ter – ELENCO DELLE AREE O ATTIVITÀ SOGGETTE A PROVVEDIMENTI DI BONIFICA[300]

In ottemperanza dell'art. 251 comma 2 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. si riporta di seguito l'elenco delle aree o attività oggetto di bonifica, ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e/o del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., con relativo codice dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare

CODICE REGIONALE	CODICE PROVINCIALE	MATRICE AMBIENTALE	CATEGORIE SOSTANZE RINVANUTE	MOTIVAZIONI	INTERVENTO	DITTA	INDIRIZZO
01 - 0434	TO 00022	Suolo e sottosuolo	Idrocarburi	Sversamenti incidentali su suolo ed acque	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	DITTA G.B. ENERGIA s.r.l.	Strada Cebrosa 81
01 - 0602	TO 00060	Suolo e sottosuolo	Idrocarburi	Sversamenti incidentali	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	AGIP PETROLI	Loc. Casne Volpiano
		Acque sotterranee					
01 – 0741	TO 00106	Suolo e sottosuolo	Idrocarburi	Sversamenti incidentali	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	COMITAL	Strada Brandizzo 130
		Acque sotterranee	Idrocarburi				
01 - 2366	TO 00741	Acque sotterranee	Idrocarburi	Sversamenti incidentali su suolo ed acque	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE		
		Sottosuolo	Idrocarburi				
01 - 1566		Acque sotterranee	Idrocarburi	Sversamenti incidentali	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	PV CARBURANTI SHELL	C.so Regina Margherita
		Sottosuolo	Idrocarburi				
01 - 2494		Sottosuolo	Idrocarburi	Sversamenti incidentali	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	OLEODOTTO S.NAZZARO-VOLPIANO	Pressi Deposito ENI
01 - 2639		Suolo e sottosuolo		Discarica inerti	BONIFICA E RIPRISTINO AMBIENTALE	AREA EX GREEN VALLEY	Via Venezia

[300] *(Articolo introdotto con Variante Parziale n. 27 DCC n. del scheda E14)*

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 - NORME IN CONTRASTO CON IL NUOVO P.R.G.C.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal N.P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.

Art. 65 - DISPOSIZIONI SULL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

A norma dell'art. 18 della Legge 10/77 rimangono salve le concessioni edilizie già rilasciate purché i lavori siano iniziati prima della data di entrata in vigore del presente P.R.G.C. e completati entro tre anni dalla stessa data così da rendere gli edifici abitabili o agibili. Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesta ulteriore concessione, non in contrasto con i parametri urbanistici ed edilizi e con le classi di destinazione o tipi di intervento indicati nel presente P.R.G.C.
Rimangono operanti fino alla loro scadenza i SUE già convenzionati, fatte salve specifiche disposizioni correttive contenute nelle presenti norme.
Gli ampliamenti non superiori al 30% delle preesistenze documentate di aziende agricole esistenti nelle predette zone sono comunque ammissibili.
Per ampliamenti superiori alla succitata quota i fabbricati potranno essere autorizzati rispettando le normative di zona in cui sono collocati a condizione che l'avente diritto sottoscriva un atto di impegno che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni a norma dell'art. 69 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56.
Ai fini della applicazione del penultimo comma dell'art. 85 della L.R. 56/77 vengono assimilate ad interventi di conservazione di cui alle lett, a),b),c) e d) e di completamento previsti alla lett. f) dell'art. 13 della medesima legge gli interventi relativi alle zone normative RCS, RS, CA, R, RM, RC, RU in quanto dotate di opere di urbanizzazione; nonché RRU limitatamente agli interventi sul patrimonio esistente di impianto rurale, con usi in atto rurali o civili, o di recente edificazione ed ai lotti di completamento.
Sono altresì assimilati alla predetta classificazione gli interventi relativi alle aree IE, TE, TD, SPr, AG, nonché IR se ed in quanto dotati di opere di urbanizzazione ed ogni tipo di servizio sociale definito dal P.R.G. a norma dell'art. 21 della L.R. 56/77 nonché l'intervento di edilizia pubblica residenziale individuato in cartografia (tav. 4.2.).
In sede attuativa gli interventi designati nella cartografia alla scala 1:2000 ed 1:5000 rappresentata su base aerofotogrammetrica su supporto informatico vettoriale secondo i tipi e le specifiche della Provincia di Torino potranno essere adattati alla base catastale attraverso la ricerca dei punti omologhi che consentano l'adesione dello stato di fatto accertato dalla ripresa aerea a quello definito dal catasto. Laddove venissero riscontrati errori e/o manchevolezze circa l'aggiornamento dello stato di fatto riportato nella cartografia di Piano, il Comune - previo accertamento delle inesattezze su atti pubblici e/o documenti ufficiali volti ad evitare la registrazione nello stato di fatto di opere abusivamente eseguite e non condonate - provvede ad effettuare – anche su segnalazione dei privati – le necessarie correzioni.
Le operazioni sopradescritte non costituiscono Variante di PRG a norma, per gli effetti e con le procedure dell'art. 17, 8° comma della l.r. 56/77 e s.m.i.
Si stabilisce infine che all'interno dei corridoi arborati individuati in cartografia (tav. 4.2) costituenti spazi di arredo urbano e previsti all'interno di aree assoggettate a S.U.E. di tipo R.N. la sezione carrabile per il transito veicolare assume la dimensione delle strade esistenti o in progetto di cui costituisce prolungamento; la relativa area di sedime non rientra nel conteggio degli standard e viene ceduta al Comune quale opera di urbanizzazione primaria. Il tracciato finale di detta viabilità è stabilito in sede di approvazione del SUE con le procedure indicate al precedente art. 28 lett. C.

Art. 66 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

Sono fatte salve, ove più favorevoli per i concessionari, le norme specifiche di particolari aree contenute all'art. 75 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente purché non in contrasto con la tutela dal rischio idrogeologico e da incidente rilevante disciplinata dalle presenti norme.
In rapporto a specificati immobili si fissano inoltre, ad integrazione di quanto stabilito dalle presenti norme, le seguenti disposizioni particolari:
1) sui fabbricati residenziali compresi nel lotto costituito dalle particelle 337, 212, n°13 del foglio di mappa n°16 è consentito l'ampliamento una tantum di cui all'art. 21 7°comma punto f) senza applicazione di quanto stabilito per i fabbricati che sono stati fatti oggetto di concessione in sanatoria.

[2) Sul fabbricato prospettante lungo v.Umberto I (Centro Storico) e identificato a catasto al F, 12 particella n°209 è ammesso il rifacimento della copertura con tetto a falde allineato al filo di gronda del tetto confinante più basso.][301]

3) Gli interventi di recupero del portico di via San Guglielmo la cui permanenza è ammessa dal P.R.G. in accoglimento di specifica osservazione (n°6l prot. 981 del 16.01.1996) sono sottoposti alla C.I.E. la quale fornisce indicazioni non derogabili sulla copertura del lastrico solare e la deduzione del balcone sporgente su via.

Art. 67 - DEROGHE

Con la procedura dell'articolo 41 quater e dell'art. 3 legge 21/12/1955 n, 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In queste ultime ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico, siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

[301] *(introdotto con Variante Parziale n. 4 DCC n. 49 del 18/07/2003)*

TITOLO V - GESTIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE[302]

Art. 68 –GESTIONE DEL RISCHIO INDUSTRIALE RELATIVO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. *Ai sensi del D. Lgs 334/99 e s.m.i., della D.G.R. 20-13359 del 22/20/2010 e della variante al PTCP di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 approvata con DCR 23-4501 del 12 ottobre 2010, è stato predisposto per il comune di Volpiano il documento relativo alla valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale. In tale documento sono state evidenziate le caratteristiche delle attività esistenti o ancora da insediare o aree fonti di potenziale rischio per gli elementi antropici e ambientali vulnerabili e ne sono stati valutati i vincoli e le relative aree di osservazione secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 20-13359 del 22/20/2010.*

2. Obiettivi di pianificazione a carattere generale

2.1 L'insediamento di nuove attività produttive sul territorio dovrà essere consentito solo a seguito di analisi di compatibilità territoriale ed ambientale con specifico riferimento al contesto in cui si colloca. Sarà quindi vincolante la presentazione della richiesta volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari all'insediamento dell'attività sia accompagnata da tale analisi.
All'atto dell'insediamento di una nuova attività produttiva, la cui classificazione ATECO ricada in quelle indicate nella tabella 1.1.1_1 delle linee guida regionali emesse con DGR n. 17-377/2010 riportata a seguire,

Classificazione ATECO 2007	
Codice	**Descrizione attività**
25	Fabbricazione di prodotti in metallo (escluse macchine e attrezzature)
28	Fabbricazione di macchinari e apparecchiature NCA
13	Industrie tessili
15	Fabbricazione di articoli in pelle e simili
20	Fabbricazione di prodotti chimici
17	Fabbricazione di carta e prodotti di carta
45	Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli
45.20	Manutenzione e riparazione autoveicoli
47.30	Commercio al dettaglio di carburanti per autotrazione in esercizi specializzati
07	Estrazione di minerali metalliferi
16	Industria del legno e dei prodotti di legno e sughero (esclusi mobili)

dovranno essere richieste informazioni preliminari relative alla tipologia di lavorazioni eseguite ed alle sostanze detenute. Tali informazioni saranno desunte dalla compilazione delle schede informative riportate in allegato 6. L'insediamento di attività soggette ai dettami del D.lgs 334/99 e s.m.i. è regolamentato dal decreto stesso.

Se in seguito all'analisi delle informazioni acquisite si evidenzia la sussistenza di condizioni di rischio per la quantità di sostanze detenute o per la tipologia di lavorazione (con riferimento alle tabelle 2.1.1_2, 2.1.1_3 e 2.1.1_4 del DGR n. 17-377/2010 o articolo 19 NTA della Variante Seveso al PTCP), dovrà essere richiesta una specifica relazione tecnica di analisi di compatibilità territoriale ed ambientale con specifico riferimento al contesto in cui si colloca. Sarà quindi vincolante che la presentazione della richiesta volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari all'insediamento dell'attività sia accompagnata da tale analisi.

2.2 La pianificazione territoriale deve tendere, per quanto possibile, alla separazione degli elementi di rischio (attività produttive) dagli elementi vulnerabili.
L'evoluzione dello strumento urbanistico deve tendere a concentrare la localizzazione delle aree per l'insediamento di nuove attività produttive, separandole dalle destinazioni d'uso residenziale.

2.3 Laddove l'analisi evidenzi criticità ambientali o territoriali, la creazione di nuove aree produttive deve comportare un'analisi dello sviluppo delle infrastrutture di trasporto. Deve essere vincolante che tali nuove aree presentino un'accessibilità che permetta di usufruire di accessi alternativi per emergenze.
Al contempo la nuova viabilità deve essere capace di alleggerire i flussi veicolari presso le aree più urbanizzate del territorio offrendo ai mezzi di trasporto collegamenti con le direttrici principali che non prevedano il transito attraverso l'abitato.

2.4 La costruzione o insediamento di:

a. aree con destinazione prevalentemente residenziale con indice fondiario di edificazione superiore a 1,5 m^3/m^2.
b. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante ricadente nelle categorie A e B come definiti dalla tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001.

è disciplinata dal P.R.G.C. in coerenza con le risultanze del presente documento.

[302] *(introdotto con Variante Strutturale n. 22 DCC n. del)*

2.5 L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

3. Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs.105/2015 e s.m.i.

3.1 E' consentito l'insediamento di attività soggette all'applicazione del d.lgs.105/2015 e s.m.i.. esclusivamente nelle aree con destinazione d'uso "produttiva di tipo IN"

- *IN3*
- *IN4*

esclusivamente se la definizione delle aree di vincolo prodotte dall' introduzione delle nuove attività non incrementa la superficie territoriale complessiva delle aree di vincolo (aree di esclusione e di osservazione) definite dal presente elaborato

L'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione del D.Lgs 105/2015 e s.m.i. è altresì consentito in zone produttive di tipo IR, o TD esclusivamente se la definizione delle aree di vincolo prodotte dall'introduzione delle nuove attività non incrementa la superficie territoriale complessiva delle aree di vincolo (aree esclusione e di osservazione) definite dal presente elaborato

Gli stabilimenti ad oggi in attività possono apportare modifiche se conformi alle azioni di pianificazione e vincoli descritti nel presente documento in deroga al punto precedente e secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.
Se la modifica dei vincoli territoriali interessa aree edificate o da edificare, tale modifica non deve limitare le possibilità di ampliamento/potenziamento delle attività insediate o da insediarsi.

3.2 Nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale (vedi tav. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE dell'elaborato RIR) è fatto divieto di ammettere o localizzare nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt.6 e 8 del d.lgs.334/99 e s.m.i.. Analogo divieto si applica per le modifiche di stabilimenti esistenti che potrebbero costituire aggravio del preesistente livello di rischio (art. 10 d.lgs.334/99 e s.m.i.).

3.3 Nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale (vedi tav. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE dell'elaborato RIR) deve preferibilmente essere evitato l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione del d.lgs.105/2015 e s.m.i.. L'eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale-paesaggistico della zona non verrà compromesso. In ogni caso, la presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti è subordinata alle disposizioni elencate a seguire.

3.3.1) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:
- *aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);*
- *aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate*

3.3.2) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:
- *sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione.*

3.3.3) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:
- *acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;*
- *zone di ricarica delle falde;*
- *territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c..*

3.3.4) Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico, o a ricaduta ambientale, in aree a rilevante vulnerabilità ambientale data dalla presenza degli elementi elencati a seguire:

- *aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico e archeologico esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione.*
- *aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici)*
- *corridoi di connessione ecologica esistenti o in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;*
- *zone di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso, spazi agricoli periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;*
- *fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata (Fs, Em, Cn, Va) da PAI o individuate dagli strumenti urbanistici locali, qualora maggiormente cautelativi;*
- *fasce di rispetto fluviali a media probabilità di inondazione, indicate da studi della Provincia;*
- *zone con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri dal p.c. e litologia prevalente di natura ghiaioso-*

sabbiosa.

L'ammissibilità è condizionata (fatti salvi i disposti derivanti dalla vigente normativa di settore) alle risultanze di specifica relazione tecnica finalizzata alla verifica della compatibilità ambientale dello stabilimento. Tale relazione deve contenere:

- *Descrizione sintetica dei processi industriali e delle sostanze utilizzate;*
- *Individuazione dei potenziali impatti con descrizione degli effetti immediati e differiti con riferimento agli elementi territoriali ed ambientali*
- *descrizione delle misure adottate.*

La localizzazione di stabilimenti nuovi deve privilegiare, fatta salva la compatibilità territoriale, le aree produttive situate nel comune interessato, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.

3.3.5 Nei casi in cui lo stabilimento presenti pericolo di eventi incidentali di diverse tipologie, o l'area appartenga a più categorie, si applicano le disposizioni più cautelative.

3.3.6 L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale nel rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

3.3.7) Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

3.3.8) Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni diventano parte integrante dell'Elaborato RIR predisposto dal Comune, ove nell' ALLEGATO 2 si riporta l'elenco della documentazione che il proponente deve fornire agli uffici comunali preposti per l'insediamento di nuove attività.

3.4 Nelle zone a ridotta vulnerabilità ambientale (aree del territorio non interessate da elementi ad altissima e/o rilevante vulnerabilità ambientale), l'insediamento di nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione del d.lgs.105/2015 e s.m.i. o la modifica di uno stabilimento come prevista dal d.lgs. 105/2015 e s.m.i., la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione tecnica che ne confermi in fase di micro localizzazione e progettazione del singolo intervento la compatibilità ambientale.

L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi del PTCP, nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni se necessario, saranno integrate nell' Elaborato RIR .

3.5. Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo energetico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti reversibili aumentata di 100m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 200 m oltre il confine dello stabilimento stesso.
Qualora risultino ammesse "attività Seveso" con eventi incidentali di tipo tossico l'area di esclusione vincolata all'insediamento di categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001, avrà dimensione di raggio pari a quello dell'area di danno con effetti irreversibili aumentata di 200 m. Ove più cautelativo l'area di esclusione consiste in un'area che ricomprende lo stabilimento e si estende, in ogni direzione, per 300m oltre il confine dello stabilimento stesso.
Viceversa deve essere sempre escluso l'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante laddove sia rilevata la presenza dei medesimi elementi territoriali vulnerabili (categorie A e B) entro l'area di esclusione che sarebbe generata in seguito all'insediamento dell'attività.

4 Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose ("Sottosoglia Seveso")

Sono da considerare significative, per la possibilità di determinare incidenti rilevanti, quelle attività che, con riferimento al D.Lgs. 105/2015 e s.m.i., prevedono la detenzione o l'impiego di sostanze e/o preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6, di seguito indicate:

a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.

Il loro insediamento è consentito esclusivamente alle condizioni espresse ai punto 10.2 e 10.3 dell' elaborato RIR)

Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti nei limiti delle destinazioni d' uso consentite dalle N.d'A. del PRGC, che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi sopra riportati, si applicano le disposizioni seguenti:

- *il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;*

- *l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;*

- *l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a), e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);*

- *qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;*

- *l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d):*

- *non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;*
- *nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti:*

  - *acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;*
  - *zone di ricarica delle falde;*
  - *territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c..*

  l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida del PTCP;

  sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore o dai piani comunali vigenti

5 Insediamento di attività terziarie, commerciali o di servizio.

Nelle aree di osservazione e di esclusione, per le attività terziarie, commerciali o di servizio, come consentite all' Art. 31 e ove consentite agli artt. 31, 32 e 33 delle presenti Norme, la densità massima di affollamento, prevista dalla regola tecnica del D.M. 27 luglio 2010 deve essere così calcolata:

1) Attività commerciali al dettaglio:
A) aree adibite alla vendita settore alimentare o misto: - 0,4 persone/mq per attività con superficie di vendita fino a 2500 mq - 0,2 persone /mq per attività con superficie di vendita superiore a 2500 mq;
B) aree adibite alla vendita settore non alimentare 0,2: persone/mq
C) aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare + 20%.

2) Attività commerciali all'ingrosso:
A) aree adibite alla vendita 0,1 persone/mq;
B) aree adibite ad uffici e servizi: persone dichiarate dal titolare + 20%.

3) Negozi specialistici che trattano una specifica gamma merceologica (non alimentare) con superficie di vendita non superiore a 1000 mq: 0,1 persone/mq.

Nei centri commerciali l'affollamento complessivo è determinato sommando quello previsto nelle singole attività commerciali, applicando le densità di affollamento in funzione del settore di vendita (alimentare/misto o non alimentare), e considerando per le parti comuni frequentate dal pubblico una densità di affollamento non inferiore a 0,2 persone/mq. Per le aree adibite a ristorazione si applica una densità di affollamento di 0,7 persone/mq;
Qualora nell'ambito dell'attività commerciale siano previste aree per mostre, esposizioni, manifestazioni varie di intrattenimento a carattere temporaneo con capienza superiore a 100 persone, il valore è determinato considerando una densità di affollamento di 1,2 persone/mq,

6. NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE DI ESCLUSIONE ED OSSERVAZIONE [303]

Con riferimento alle aree di esclusione ed osservazione individuate dall'Elaborato Tecnico R.I.R., le seguenti categorie territoriali risultano non ammissibili.

Aree di Esclusione:
Non ammissibilità di insediamento di categorie A e B di cui alla tabella 1 del DM 9 maggio 2001 riportato come a seguire:

1. ***Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione è maggiore o uguale di 1,5 m^3/m^2.***
2. ***Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc..***
3. ***Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc..***
4. ***Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).***
5. ***Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso salvo quelli con frequentazione al massimo settimanale).***
6. ***Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/ giorno).***

Prescrizioni progettuali

Negli Ambiti territoriali inclusi nelle aree di esclusione valgono e seguenti principali prescrizioni progettuali:

1. ***le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (grandi parcheggi, aree di svago, ecc.) devono essere localizzate preferibilmente in posizione protetta rispetto all'attività produttiva a rischio, in modo tale che queste siano separate da una barriera fisica di tipo strutturale (muro, edificio, ecc.);***
2. ***nel caso di edifici direttamente confinanti con le attività Seveso elencate nell'elaborato tecnico RIR, si dovrà inoltre:***

    - ***prevedere un muro di separazione sul lato del confinante con l'attività di altezza di 2,50 mt;***
    - ***devono essere minimizzate le aperture degli edifici (porte e finestre) sul lato affacciato all'attività;***
    - ***si dovrà verificare e nel caso prevedere l'accessibilità sull'area confinante l'attività di mezzi di soccorso, nonché l'installazione di idonei sistemi di antincendio (quali ad esempio idranti ed attacchi per motopompe).***

All'interno delle aree di esclusione qualora venga previsto un intervento conforme al vigente PRG e volto all'insediamento di una nuova area produttiva, artigianale e commerciale o al completamento-ampliamento di una esistente occorrerà:

1. ***garantire un'adeguata viabilità interna ed esterna, che includa la possibilità di accedere all'area da 2 punti diversi e che presenti una possibile via di fuga dall'area in direzione opposta al di pericolo.***
2. ***dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).***

Le summenzionate prescrizioni dovranno essere attuate a cura dell'intestatario del titolo abilitativo necessario alla realizzazione degli interventi.

In generale dovrà essere attuata preventivamente una attenta valutazione e progettazione degli elementi edilizi e di trasformazione territoriale così da minimizzare e proteggere l'intervento dai rischi derivanti dalla presenza di aziende a rischio di incidente rilevante

[303] ***Introdotto con Variante Parziale n. 26***

Aree di Osservazione

- Esclusione di aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m^3/m^2;
- Esclusione di attività che possano determinare punti di aggregazione o concentrazione di persone per attività sia pubbliche che private all'aperto e per tempi prolungati, ovvero mercati stabili, spettacoli pubblici e manifestazioni sportive, culturali o religiose;

La viabilità al servizio di elementi territoriali vulnerabili di cui alle categorie A presenti nell'area deve essere separata da quella per l'accesso all'area in cui è insediata la fonte di rischio da cui discende l'area di osservazione.

Prescrizioni progettuali

Negli Ambiti territoriali inclusi nelle aree di osservazione delle aziende classificate quali "Seveso" valgono le seguenti principali prescrizioni progettuali.

All'interno delle aree definite di osservazione, come determinate negli elaborati RIR, occorre che la nuova attività valuti, nella redazione della compatibilità ambientale e territoriale, la presenza di una viabilità da destinare prevalentemente all'azienda e che non coinvolga in nuclei più urbanizzati.
In linea generale occorrerà procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi edilizi e di trasformazione territoriale che comportano un elevato carico antropico (tale da collocarsi in categoria territoriale A o B ai sensi del DM 151/2001).