



CITTA' DI NICHELINO



CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

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

VARIANTE PARZIALE N. 19

al PRGC vigente approvato con DGR n° 111-27050 del 30/07/1993

PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Progetto Preliminare con D.C.C. n. 52 del 9/7/2024



Progetto:

**SMA
PROGETTI**
Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

Il Sindaco

Giampietro Tolardo

Il Segretario Comunale

Annamaria Lorenzino

**Il Dirigente Area Pianificazione e
sviluppo del territorio**

Silvia Ruata

Il Responsabile del Procedimento

Maurizio Poeta

Data: giugno 2024

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
Norme tecniche di attuazione (stralcio degli articoli oggetto di variante)	2

ELENCO ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA DA PARTE DELLA VARIANTE 19:

- Art. 7
- Art. 10bis
- Art. 19
- Art. 20
- Art. 22
- Art. 23
- Art. 47bis
- Art. 53 (scheda normativa)
- Art. 54
- Art. 54bis
- Art. 55
- Art 56 (scheda normativa)
- Art. 57 (scheda normativa)
- Art. 60
- Art. 61
- Art. 66
- Art. 67 (scheda normativa)

CHIAVE DI LETTURA

Le modifiche introdotte con la presente Variante Parziale n.19 sono così evidenziate:

- Progetto Preliminare
con testo in **Arial di colore rosso** per le parti aggiunte,
con testo **Arial barrato di colore rosso** per le parti stralciate

STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE

La Regione di Piemonte ha approvato con D.C.R. del 19.06.1997 n. 388-9126 il Piano Territoriale Regionale.

La Provincia di Torino ha adottato con D.P.C. n. 621-71253 in data 28.04.1999 il Piano Territoriale di Coordinamento che è stato approvato, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 56/77 s.m.i., dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 291-26243 in data 01.08.2003.

Una parte del territorio comunale è inserita nel Piano d'area “Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po”, approvato con D.C.R. n. 982-4328 dell'8 marzo 1995.

La parte del Torrente Sangone, ricadente sul territorio comunale è inserita nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume PO approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001 (G.U. n. 183 del 08.08.2001)

La Città di Nichelino è dotata della seguente strumentazione urbanistica generale:

- P.R.G.C. vigente approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.07.1993, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 35 del 01.10.1993;
- Variante n. 1 al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 17-58 del 10.07.1995;
- Variante n. 2 al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 1-4472 del 19.11.01;
- Variante n. 3 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 47 del 23.05.01, modificata con D.C.C. n. 92 del 22.11.01;
- Variante n. 4 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 93 del 22.11.01;
- Variante n. 5 al P.R.G.C. vigente - Progetto Definitivo adottato con D.C.C. n. 94 del 22.11.01. Controdeduzioni alle osservazioni regionali approvate con D.C.C. approvate con D.C.C. n. 17 del 04.02.03, attualmente in attesa di approvazione regionale;
- Piano Particolareggiato di Piazza C.A. Dalla Chiesa e contestuale variante parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 88 del 16.12.2002;
- Modifica n. 1 al P.R.G.C. vigente, ai sensi della lettera g), del comma 8, dell'art. 17, della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 6 del 30.01.03;
- Variante 6 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 45 del 16.04.03;
- Variante n. 7 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 121 del 22.12.2003;
- Variante n. 8 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 122 del 22.12.2003;
- Variante 10 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 37 del 27.05.2005;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi n. 4 e la relativa variante contestuale approvati con D.G.R. n. 43-177 del 30.05.2005 – B.U.R. n. 23 del 09.06.2005;

- Variante 11 parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. n. 66 del 29.09.2005.
- Variante in Itinere alla Variante n. 9 strutturale al P.R.G.C. vigente adottata definitivamente con D.C.C. n. 52 del 26.04.2004 – Progetto definitivo adottato con D.C.C. n. 47 del 14.07.2006 – integrata con le integrazioni alle osservazioni regionali con D.C.C. n. 50 del 17.07.2007;
- Variante n. 12 al P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 16-5670 del 10.04.07 e relative modifiche “*ex officio*” - B.U.R. n. 16 del 19 aprile 2007;
- Variante n. 13 Parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. del 21 luglio 2009, n. 72;
- Piano Particolareggiato “DEBOUCHE”” e relativa variante strutturale al PRGC approvata con D.G.R. n. 65-12712 del 30 novembre 2009 e relative modifiche “*ex officio*” – B.U.R. n. 40 del 10.12.2009; della presa d’atto delle modifiche da parte del Comune di Nichelino con D.C.C. n. 10 del 22.02.2010; della Variante n. 1 al P.P. “DEBOUCHE”” e relativa variante parziale al PRGC approvata con D.C.C. n. 45 del 20.07.2010.
- Variante n. 14 Parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. del 20.07.2010, n.44;
- Variante n. 16 Parziale al P.R.G.C. vigente adottata con D.C.C. del 05.05.2010, n.27;
- Variante n. 17 Parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. del 25.01.2011, n. 9 (che non ha introdotto modifiche normative);
- Variante n. 18 Parziale al P.R.G.C. vigente approvata con D.C.C. del 25.01.2011, n. 10.
- modifica approvata con deliberazione del C.C. n. 51 del 16.7.2013;
- variante parziale, contestuale al P.P. delle vie Tetti Rolle e Mentana, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 30.9.2013, pubblicata sul B.U.R.P. del 14.11.2013, n. 46;
- modifica approvata con deliberazione del C.C. n. 12 del 30.1.2014;
- modifica approvata con deliberazione del C.C. n. 87 del 26.11.2014.

Il Comune di Nichelino ha delimitato il “Centro abitato”, ai sensi del nuovo Codice della Strada, nell’ottobre 1994, aggiornato e modificato nel 2003, a seguito di redazione di specifico elaborato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n 166 del 26.06.2003.

Il Comune di Nichelino si è dotato di Regolamento Edilizio, conforme al Regolamento Tipo Regionale, con la D.C.C. n. 51 del 26.04.2004 (B.U.R.P. n. 24 del 17.06.2005), modificato con D.C.C. n. 80 del 08.07.2004 (B.U.R.P. n. 33 del 11.08.2004), con D.C.C. n. 55 del 21.07.2005 (B.U.R.P. n. 38 del 22.09.2005), con D.C.C. n. 98 del 28.12.2005 (B.U.R.P. n. 7 del 16.02.2006), con D.C.C. n. 3 del 26.01.2006 (B.U.R.P. n. 11 del 16.03.2006), con D.C.C. n. 25 del 28.04.2008 (D.U.R.P. n. 21 del 22.05.2008), e con D.C.C. n. 46 del 20.07.2010

Il Comune di Nichelino ha approvato il Piano di Classificazione Acustica con D.C.C. n. 124 del 22.12.2003 successivamente modificato con D.C.C. n. 10 del 23.02.2005 (Variante n. 1) e con D.C.C. n. 67 del 29.09.2005 (Variante n. 2).

Il Comune di Nichelino, come previsto dal D.Lgs. 334/1999, si è dotato dell'Elaborato tecnico R.I.R. con le avvenute approvazioni regionali della Variante n. 9 e della Variante al P.R.G.C. Strutturale contestuale all'approvazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi "P.I.P. n.4" al P.R.G.C., in quanto sul suo territorio sono presenti stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante.

Il Comune di Nichelino ha delimitato il "Centro abitato", ai sensi del nuovo Codice della Strada, nell'ottobre 1994, aggiornato e modificato nel 2008, a seguito di redazione di specifico elaborato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 25.03.2008.

"effettiva" può coincidere con quella "teorica" soltanto quando tutte le infrastrutture e i servizi previsti dal piano siano resi effettivamente fruibili.

La "capacità insediativa effettiva" deve essere determinata periodicamente dal Comune, per ogni zona o Distretto, almeno in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 13 L. 28.1.1977 n. 10.

In sede di prima determinazione e nel corso dell'attuazione dei programmi, il Comune può procedere, annualmente, in concomitanza con l'approvazione del bilancio, ad un aggiornamento della suddetta determinazione.

Il Comune assicura, attraverso i Programmi pluriennali, la congruenza tra gli interventi insediativi e la capacità insediativa effettiva delle zone o Distretti in cui ricadono.

Indicazioni dettagliate ed operative dovranno essere definite in sede di formazione dei Programmi Pluriennali d'attuazione.

Art.7 Standard e connessioni funzionali

Il P.R.G.C., mediante apposite tabelle incluse nella Relazione illustrativa precisa per ogni Distretto di Urbanizzazione, l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77: per ciascun tipo di servizio (numeri 1, 2 e 3 dell'art. 21), per ogni categoria di servizio (lettere a, b, c, d del medesimo articolo) e relativa articolazione in sottocategorie, dette tabelle indicano inoltre la superficie in conformità agli standard prescritti dal citato articolo nella seguente misura minima:

1)	per gli insediamenti residenziali:	
a)	aree per l'istruzione:	
	- asili nido e scuole materne	1,70 mq/ab.
	- scuole elementari	2,00 mq/ab.
	- scuole medie dell'obbligo	1,30 mq/ab.

		5,00 mq/ab.
b)	aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)	5,00.mq/ab.
c)	aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:	
	- gioco e verde a piccolo raggio	3,50 mq/ab.
	- gioco sportivo libero a medio	

raggio	2,50 mq/ab.
- verde attrezzato a medio raggio	3,00 mq/ab.
- verde sportivo	3,50 mq/ab.

	12,50 mq/ab.

d) parcheggi 2,50 mq/ab.

Totale 25,00 mq/ab.

2) per i nuovi insediamenti produttivi: 20% sup. territoriale

aree per parcheggi pubblici e aree verdi pubbliche:

min 50% della sup. a standard

servizi sociali, ed attrezzature, integrative, servizi vari:

max 50% sup. totale

Totale 100% della sup. a standard

A titolo esemplificativo, costituiscono “attrezzature integrative e servizi vari” conteggiabili come standard di cui all’art. 21, L.R. 56/71 per gli insediamenti produttivi, servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo (da trattare, ove necessario, mediante specifici convenzionamenti tra l’Amministrazione Comunale, gli operatori e le aziende, consorziate o meno, utenti di tali servizi così come precisato al successivo art. 66) quali: mense aziendali; servizi sportivi e per il tempo libero; stazione autobus; servizi sanitari; agenzia bancaria, servizi di assistenza informatica; servizi di ristorazione; bar, tabacchi, giornali; Motel di livello locale, spazi ed impianti sportivi attrezzati, per riunioni all’interno di strutture alberghiere o in forma autonoma, centro di assistenza veicoli; centri di prima raccolta dei rifiuti industriali (con esclusione delle discariche definitive).

3) per i nuovi insediamenti commerciali e direzionali:

a) attività direzionali e attività non normate **dalla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i. dal D.Lgs. 114/98:**

calcolate ai sensi dell’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

b) attività normate **dalla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414 e s.m.i. dal D.Lgs. 114/98:**

Il fabbisogno è calcolato sulla base della seguente tabella:

Superficie di vendita (mq)	Fuori da addensamenti**	All'interno di addensamenti in nuove costruzioni	All'interno di addensamenti in locali esistenti***	All'interno delle localizzazioni
SETTORE ALIMENTARE E MISTO				
<= 250	monetizzare o reperire*	non dovuti	non dovuti	reperire*
tra 251 e 400	non insediabili	reperire*	monetizzare o reperire*	reperire*
> 400	non insediabili	reperire**	reperire**	reperire**
SETTORE EXTRALIMENTARE				
<= 250	monetizzare o reperire*	non dovuti	non dovuti	reperire*
tra 251 e 400	non insediabili	monetizzare o reperire*	non dovuti	reperire*
tra 401 e 900	non insediabili	reperire *	monetizzare o reperire*	reperire*
> 900	non insediabili	reperire**	reperire**	reperire**

* Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio).

** Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio) e il 50% del fabbisogno per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563-13414/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

*** La nuova apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali in locali esistenti necessita il su indicato reperimento e/o monetizzazione delle aree per servizi qualora risulti necessario un cambio di destinazione d'uso.

Le dotazioni minime delle articolazioni riferite alle categorie di servizi a) e c) hanno valore indicativo e potranno variare in relazione alla verifica della domanda di tali tipi di servizio, in sede di PPA. Le superfici dei servizi di cui ai numeri 1, 2 e 3 del presente articolo, risultanti in calce alle tabelle di Distretto, divise per l'insediamento previsto per ogni Distretto, definiscono gli standards di piano da assumere per la determinazione della capacità insediativa effettiva del Distretto, di cui al precedente art. 6.

Tali standards possono, in sede applicativa, essere opportunamente disaggregati e riaggregati in modo da dar luogo a sistemi plurifunzionali, organicamente concepiti ed integrati, di servizi di vario tipo, seguendo all'uopo i criteri informatori illustrati nella Relazione, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun tipo di servizio, a livello comunale.

Ai fini della programmazione attuativa e, in particolare, della determinazione periodica della capacità insediativa effettiva dei singoli Distretti - nel senso specificato al precedente art. 6 - gli standard suddetti devono essere verificati considerando per ciascun servizio e per ciascun Distretto, il riferimento o la connessione funzionale eventualmente indicata dal piano, cioè il collegamento per quel servizio di quel Distretto con uno o più nuclei di servizio previsti dal piano. Il sistema delle connessioni

funzionali, nell'orizzonte del piano (cioè nell'ipotesi di completa realizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture dei servizi previsti) è illustrato nella Relazione e risponde al criterio generale di collegare ciascun Distretto col nucleo, o coi nuclei di servizi, più vicini, tenendo conto delle infrastrutture di trasporto e della popolazione servibile da ciascun nucleo.

In sede di attuazione, ed anche ai fini delle valutazioni di cui sopra, qualora manchino uno o più nuclei di servizio, e fintantoché non si diano le condizioni per la loro utilizzazione, si possono considerare, per la rispondenza agli standard di cui sopra, anche connessioni, diverse da quelle indicate dal piano, rispettandone i criteri informatori ed in particolare assicurando:

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

Ai fini del calcolo degli standards di cui al presente articolo ed ai sensi del 4° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77, sono computabili, oltre alle aree di cui è prevista l'acquisizione pubblica, anche quelle private per la quale è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico fino ad una incidenza del 30% del totale per ogni Distretto di Urbanizzazione.

Ai fini del calcolo degli standards da dismettere a seguito di attuazione di parti del territorio mediante SUE, non sono da computare i volumi relativi a edifici già esistenti al 12/07/89 a condizione che vengano rispettate contestualmente le seguenti condizioni che:

- 1) rispondano ai requisiti di "volume esistente" così come precisato al 1° comma art. 37;
- 2) al 12/07/89 avessero una destinazione d'uso propria, ovvero individuabile all'interno delle classi indicate agli artt. 20, 21, 22, 23 24 e che quest'ultima non venga modificata dal SUE;
- 3) gli interventi edilizi previsti sui medesimi edifici non risultino superiori al risanamento conservativo.

E' in ogni caso riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di rifiutare la cessione gratuita di aree per servizi pubblici di dimensioni inferiori agli 1.000 mq. e di sostituirla con la relativa monetizzazione. La norma costituisce una facoltà dell'Amministrazione e non un diritto automatico del concessionario, da verificare comunque con l'equilibrio complessivo della dotazione di servizi pubblici all'interno del Comune.

Art.10 bis Strutture distributive di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99

Il PRGC del Comune di Nichelino si adegua al D.Lgs. 114/98, alla L. R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 **e alla D.C.R. 191 – 43016 del 20 novembre 2012**, Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98 (di seguito denominato: Indirizzi e criteri), nei contenuti e nelle definizioni utilizzate, cui si rimanda.

Nell’ambito del territorio comunale si individuano, ai sensi dell’art. 6 comma 5, del D.Lgs. 114/98 e degli articoli 13 e 14 degli Indirizzi e criteri, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (si veda la tavola “Tav. 5 - Ambiti di insediamento commerciale”), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d’uso “commercio al dettaglio” ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal PRG, dalla delibera di indirizzi e criteri, e della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili, sulla base della **“Tabella della compatibilità territoriale” allo sviluppo di ciascuna tipologia di struttura distributiva contenuta nelle norme di attuazione dei “Criteri commerciali comunali” successiva tabella**, con gli addensamenti e le localizzazioni individuati sul territorio urbano di Nichelino sono da verificare con le precisazioni e limitazioni relative alla tabella stessa, fatto comunque salvo il disposto dell’art.16 della D.C.R. 563-13414/99.

a) Delimitazione e classificazione degli addensamenti commerciali.

A3 – Addensamenti commerciali urbani forti è costituito dai fronti dei seguenti tratti di vie:

~~l’intero asse viario di via Martiri della Libertà e della parte di via XXV Aprile fino al numero civico pari 82 e civico dispari 83 e relative pertinenze collaterali, l’asse viario di via Torino fino al numero civico pari 180 e dispari 145 e relative pertinenze collaterali.~~

~~Si considerano facenti parte dell’addensamento (estensione) anche gli esercizi commerciali, esistenti o da attivare, il cui ingresso per i clienti è compreso entro una distanza di 50 metri lineari misurati a partire dai punti estremi dell’addensamento e dalla mezzeria delle vie su cui esso è individuato (si veda la TAV. 5 – Ambiti di insediamento commerciale).~~

A4 – Addensamenti commerciali urbani minori è costituito dai fronti dei seguenti tratti di vie:

~~via Stupinigi per la parte che inizia dall’incrocio con via San Matteo e che prosegue con via Giusti fino alla spina ferroviaria, l’intero asse di via Juvarra e relative pertinenze collaterali, l’intero asse di via Cuneo e relative pertinenze collaterali, l’asse viario di via Torino dal numero civico pari 188 e dispari 147 e relative~~

~~pertinenze collaterali, via XXV Aprile dal numero civico pari 84 e civico dispari 85.~~

~~Si considerano facenti parte dell'addensamento (estensione) anche gli esercizi commerciali, esistenti o da attivare, il cui ingresso per i clienti è compreso entro una distanza di 50 metri lineari misurati a partire dai punti estremi dell'addensamento e dalla mezzeria delle vie su cui esso è individuato (si veda la TAV. 5 – Ambiti di insediamento commerciale).~~

A5 Addensamenti commerciali extraurbani è costituito dall'asse viario di via dei Cacciatori n° civico pari 48 e dal dispari n° 35 fine al n° civico dispari 103.

b) Delimitazione e classificazione delle localizzazioni.

L1 Localizzazioni commerciali urbane non addensate riconosciute in applicazione dei parametri dell'art. 14, comma 4, lettera a) degli Indirizzi e criteri ed individuate in cartografia.

L2 Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate riconosciute in applicazione dei parametri dell'art. 14, comma 4, lettera b) degli Indirizzi e criteri ed individuate in cartografia.

~~Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni di tipo L1, L2, L3 avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i parametri e i criteri di cui all'art. 14 degli indirizzi e criteri e dei criteri di programmazione commerciale del Comune di Nichelino di cui al capitolo 7.4 della Relazione Illustrativa del P.R.G.C. vigente.~~

~~L'ordine di grandezza dei parametri di cui all'art. 14 degli indirizzi e criteri si intende rispettato se la misura rilevata presenta una tolleranza di circa il 15% dalla soglia stabilita.~~

c) Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale.

~~La destinazione commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. La tabella delle compatibilità che segue stabilisce le tipologie (per settore merceologico e per dimensione) compatibili per ciascuna zona.~~

Tabella della compatibilità tipologico-funzionale (approvata con D.C.C. n. 76 del 20.12.2012 ma che non ha ancora prodotto l'adeguamento del PRGC):

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti			Localizzazioni	
		A1	A3	A4	L1	L2
Vicinato	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM3	901-1800	NO	SI	SI	SI	SI(1)
M-SASM4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI(2)
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI(2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	NO	SI	NO	SI(2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI(3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

A3 = Addensamenti commerciali urbani forti

A4 = Addensamenti commerciali urbani minori

L1 = Localizzazioni commerciali urbane

L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche

NOTE:

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

(2) Solo fino a mq 3.000.

(3) Solo fino a mq 8.000.

~~Ai sensi dell'art. 17, comma 4, lettera a) degli Indirizzi e criteri si è adattata alla realtà locale la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo proposta dalla Regione Piemonte.~~

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 563-13414 gli esercizi di vicinato (fino a 250 mq di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni, purché vi sia la destinazione d'uso commerciale da piano regolatore. Le medie e le grandi strutture sono consentite solo all'interno di addensamenti e localizzazioni sulla base delle compatibilità espresse dalla **“Tabella della compatibilità territoriale” allo sviluppo di ciascuna tipologia di struttura distributiva contenuta nelle norme di attuazione dei “Criteri commerciali comunali” su richiamata tabella e relative precisazioni.**

In sede di richiesta di autorizzazione commerciale per strutture distributive la cui superficie di vendita superiore a 1.800 mq la verifica di impatto sulla viabilità avviene applicando l'art. 27 della D.C.R. 563-13414/99.

CAPO II

Classificazione delle attività e degli usi del suolo

Art.19 Classi delle attività e degli usi del suolo

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso - di cui all'art. 13 L.R./56 e successive modificazioni - negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi compatibili.

Dette classi sono assegnate alle categorie omogenee delle parti del territorio così come indicato al Capo VI.

Sono fatte salve le norme di settore di livello regionale e nazionale che prevedono casi particolari di compatibilità.

Le destinazioni delle unità immobiliari e gli usi del suolo dei terreni sono da intendersi tali allorché la destinazione principale sia preminente sulle altre.

Fermo restando la preminenza dell'attività principale, la destinazione residenziale è compatibile con quella produttiva, industriale, logistica o artigianale nel limite massimo di 120 mq di superficie linda per l'abitazione del custode o proprietario.

Art.20 Classe r. per usi abitativi

Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, a rotazione, economica, popolare, signorile, residence, di custodia per impianti ed attività varie, ecc.). Qualora parte dell'unità immobiliare venga adibita ad una destinazione compatibile quale quella commerciale, direzionale o turistico ricettiva, tali destinazioni non potranno essere preminenti rispetto alla destinazione residenziale, con un massimo di 25 mq di superficie linda e/o superficie accessoria.

Art.21 Classe p.: attività per la produzione di beni e servizi

Tale classe si articola nelle seguenti sottoclassi:

- sottoclasse p1:
attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione, ivi compreso anche l'artigianato produttivo; dette attività riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti.

In prevalenza si localizzano in edifici tipologicamente caratterizzati, siti preferibilmente in aree contraddistinte da buona accessibilità per i materiali e per la mano d'opera. In relazione ai processi di evoluzione tecnico-scientifica, tendono ad introdurre metodi e tecnologie innovativi, da incorporare funzionalmente nei cicli produttivi.

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

- sottoclasse p2 :

attività innovative per la produzione di tecnologie: riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione per i processi produttivi. Si localizzano sia in aree ed edifici a tipologia industriale, sia in aree ed edifici a tipologia residenziale o ad uffici.

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

- sottoclasse p3:

attività artigianali per la produzione di servizi: funzionalmente inserite nel tessuto residenziale, soprattutto ai pianterreni o nei bassi fabbricati; sono rivolte a servizio delle imprese, degli edifici, dei mezzi di trasporto privati, ecc... Possono essere anche associate ad attività commerciali, con esposizioni ed immagazzinamento delle merci.

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

Art.22 Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere (logistica**)**

Tale classe si articola nelle seguenti sottoclassi:

- sottoclasse tm1:

spesso ubicate in aree ed edifici a tipologia produttiva, con uso estensivo del suolo e necessità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto, si rivolgono ad imprese ed ad operatori specializzati (autotrasportatori di elevato livello, stoccaggio, ecc...).

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

- sottoclasse tm2:

sono caratterizzate da minor consumo di spazio, minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture; richiedono condizioni di facile accessibilità si rivolgono, oltre che agli operatori specializzati, anche alle famiglie; (autotrasportatori, corrieri, traslochi; deposito taxi, ecc...);

Le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

Art.23 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati

Tale classe si articola nelle seguenti sottoclassi:

sottoclasse t1:

attività commerciali, comprendente:

- t1.1: strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati ed insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
- t1.2: strutture di vendita, come definite all'art. 5 comma 10 (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri **commerciali** e all'art. 10bis delle presenti norme, mercati, pubblici esercizi (bar e ristoranti), l'artigianato e le attività terziarie di servizio alla persona/**animali (estetica, massaggi, tintoria, calzolaio, parrucchiere, toelettatura, ...), attività di noleggio, vendita automatizzata (dispenser), e-commerce, sale del commiato, case funerarie;**

sottoclasse t2:

uffici per attività direzionali, amministrative, ecc.. comprendente:

- t2.1: attività di livello funzionale elevato, con necessità di accessibilità veicolare e con il mezzo pubblico, per sedi centrali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, ecc...;
- t2.2: come t2 ma accessibilità prevalentemente pedonale per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo (**architetti, ingegneri, medici, veterinari, geometri, commercialisti, ragionieri, agenzie immobiliari e per il lavoro, trattamento e diffusione dell'informazione, attività professionali non riconosciute - es. osteopatia, riflessologia, personal trainer, ecc...**);

sottoclasse t3 :

attività turistico-ricettive, comprendenti:

- t3.1: attività di livello funzionale elevato, con accessibilità veicolare per alberghi, motels, foresterie ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
- t3.1.1: attività ricettive all'aperto e con caratteristiche anche assistenziali (campo nomadi);
- t3.2: attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ecc.;

sottoclasse t4:

attività culturali (istruzione **di qualsiasi grado universitaria**, ricerca, musei, biblioteche, gallerie, atelier per artisti ed artigiani, ecc...), **collegi, convitti, destinazioni espositive, fiere e congressi;**

sottoclasse t5 :

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

sottoclasse t6:

attività per lo spettacolo ed il tempo libero:

- t6.1: cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, attrezzature sportive;

- t6.2: idem come t6 1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati ed inoltre spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale ecc...);
- **sottoclasse t7:**
attività inerenti alla difesa e alla sicurezza;
 - **sottoclasse t8 :**
attività espositive, fiere e congressi;
 - **sottoclasse t9 :**
attività editoriali inerenti al trattamento e alla diffusione delle informazioni;
 - **sottoclasse t10:**
attività inerenti alle autorimesse ed ai parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico, impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio;
 - **sottoclasse t11:**
attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici speciali ed attività di rottamazione.

Le attività sopra elencate quando sono erogate dagli Enti pubblici competenti per legge e sono site in parti del territorio a specifica destinazione (di cui agli artt. 17 18 precedenti), costituiscono servizi pubblici. In questi casi le aree occupate da dette attività sono computate negli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

ammesse soluzioni diverse, nel rispetto dei requisiti funzionali, cui dette superfici debbono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi deve essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc...).

La progettazione di un parcheggio pertinenziale a raso debitamente piantumato, potrà concorrere al raggiungimento delle quantità richieste a verde d'alto fusto fino ad un massimo del 50% della superficie.

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto è una delle condizioni inderogabili per la concessione del certificato di abitabilità.

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

- d) Nelle aree destinate agli insediamenti produttivi, verso il confine di Distretto, una fascia di m. 10 minimi qualora le eventuali fasce di rispetto stradali siano di dimensione inferiore.

Art.47bis Vincoli per parcheggi in servizi pubblici o di interesse pubblico

Gli spazi da destinare a parcheggio sono in relazione ai fabbisogni derivanti dalle attività ed impianti previsti.

~~Art.47ter Prescrizioni per le aree urbanistiche comprese all'interno della fascia di 500 metri ai sensi del D.M. 09.05.2001 interessate dal perimetro individuato dall'allegato tecnico: "Rischi di Incidente Rilevante"~~

~~In applicazione del D.M. 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio rilevante", l'elaborato Allegato B alla Relazione Illustrativa "Relazione di compatibilità ambientale degli interventi - Elaborato tecnico RIR" definisce una fascia di 500 metri, riportata in cartografia di PRGC, nella quale adottare misure cautelari in riferimento al rischio di incidente rilevante.~~

~~Si riportano pertanto le suddette prescrizioni e limitazioni costituenti misure cautelari da applicare in sede di interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia di 500 m.:~~

~~—adozione di dispositivi di ricirculo dell'aria e presenza di locali dotati di pareti ed infissi che garantiscono adeguata resistenza al fuoco e alle sovrapressioni di picco, per contrastare eventuali inneschi di GPL;~~

- presenza di locali atti ad ospitare il personale dotati di infissi ad elevato grado di tenuta rispetto all'atmosfera esterna in modo da garantire il totale isolamento al determinarsi di un'emergenza con rilascio tossico, da prevedere non solo per gli edifici situati all'interno delle aree di danno;
- adozione di specifiche procedure di emergenza interne per le realizzazioni che prevedano una congrua presenza di persone;
- non si ritiene idonea la localizzazione di aziende che si occupino esclusivamente di logistica (la cui attività sia riconducibile alla classe tm1) nell'area adiacente allo stabilimento che potrebbero gravare pesantemente sul traffico dell'incrocio compreso tra via Torino e via Vernea.

Art.53 Prescrizioni per BP1

Per la sottocategoria BP1, di cui all'art. 13 delle presenti norme si prescrive:

- a) indice fondiario di superficie di cui all'art. 41 sub b) non superiore a 1,10 mq/mq ovvero non superiore all'indice esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare; ed altresì indice fondiario di copertura non superiore al 55% ovvero non superiore all'indice esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, per interventi di:
 - ampliamento di edifici esistenti;
 - completamento mediante nuova costruzione di lotti non ancora edificati;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica;
- b) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari, mediante tipi, mutamenti di attività e di usi come precisato nella tabella. In particolare è consentito l'uso residenziale limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia degli impianti;
- c) interventi non convenzionati su interi edifici, mediante tipi, mutamenti di attività e di usi, come precisato nella tabella. Anche in questo caso è consentito l'uso residenziale limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia degli impianti;
- d) Interventi mediante strumento urbanistico esecutivo, ai sensi dell'art. 42 penultimo comma della L.R. 56/1977, volto al riordino ed al recupero delle parti BP1 localizzate in Distretti di urbanizzazione agricoli. Per tali interventi si prescrive la dismissione di aree a standard, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. 56/77, nella misura del 10% della superficie fondiaria. In assenza di SUE, è consentito l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia.
- e) Interventi convenzionati ai sensi dell'art. 53 della l.u.r. 56/77 nei casi di stabilimenti produttivi industriali o artigianali e di insediamenti commerciali e direzionali, obsoleti od inattivi, o la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni dei Piani;
- f) il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a), c) d) come precisato nella tabella.
- h) Gli interventi convenzionati con strumento urbanistico esecutivo, sono realizzati mediante tipi, attività e usi, come precisato in tabella.
- g) mancante
- i) Il rispetto dei disposti del Titolo III delle presenti norme per gli edifici e relative pertinenze di cui al punto 2 dell'art. 74, ricadenti nella sottocategoria BP1.

Le presenti norme valgono per le parti BP1 incluse nei PIP 1 e 2 di Nichelino, per quanto compatibili con la vigente specifica normativa di essi ed in toto alla loro scadenza.

Per i lotti inedificati posti all'interno dell'area urbanistica 734 si esclude la localizzazione di funzioni a supporto delle attività economiche ammesse, quali residenza e attività di vendita nelle sue varie forme.

All'area urbanistica 971 si attribuisce una capacità edificatoria sino ad un massimo di 1200 mq di Superficie Utile Lorda e Superficie Coperta.

INTERVENTI SU INTERI EDIFICI		CONVENZIONATI ex art. 53 L.R. 56/77		Con Strumento Urbanistico Esecutivo ex art. 42 penultimo comma L.R. 56/77		NON COVENZIONATI		DISTRETTO N. 1		PARTE DEL TERRITORIO		BP1	
								ARTT. 20; 21; 22; 23; 24;		ARTT. 20; 21; 22; 23; 24;			
								t 1.1.		t 1.1.			
								t 1.2.		t 1.2.			
								t 2.1.		t 2.1.			
								t 2.2.		t 2.2.			
								t 3.1.		t 3.1.			
								t 3.2.		t 3.2.			
								t 4.		t 4.			
								t 5.		t 5.			
								t 6.1.		t 6.1.			
								t 6.2.		t 6.2.			
								t 7.		t 7.			
								t 8.		t 8.			
								t 9.		t 9.			
								t 10.		t 10.			
								t 11.		t 11.			
								t 12.		t 12.			
								t 13.		t 13.			
								t 14.		t 14.			
								t 15.		t 15.			
								t 16.		t 16.			
								t 17.		t 17.			
								t 18.		t 18.			
								t 19.		t 19.			
								t 20.		t 20.			
								t 21.		t 21.			
								t 22.		t 22.			
								t 23.		t 23.			
								t 24.		t 24.			

INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI		INTERVENTI SU INTERI EDIFICI (vedi tabella precedente)											
NON CONVENZIONATI		CONVENZIONATI											
NON CONVENZIONATI		NON COVENZIONATI											
CLASSI DI ATTIVITA', ED USI ART. 20; 21; 22; 23; 24;													
1.													
P1													
P2													
P3													
u1													
u2													
t1.1.													
t1.2.													
t2.1.													
t2.2.													
t3.1.													
t3.2.													
t4													
t5													
t6.1.													
t6.2.													
t7													
t8													
t9													
t10													
t11													
e1													
e2													
e3													

DISTRETTO N. PARTE DEL TERRITORIO
BP1

Indice di cubatura in funzione delle culture o non superiore a quella esistente alla data del Progetto Preliminare

N.B. La destinazione d'uso residenziale è limitata alla residenza del custode e/o proprietario, fatte salve le quantità esistenti

~~solamente per interventi in area n. 25~~

Art.54 Prescrizioni per BP2

La sottocategoria BP2 di cui all'art. 13 delle presenti norme riguarda parti del territorio, per le quali è previsto il completamento di lotti parzialmente edificati e di lotti ancora liberi.

Gli interventi di completamento dei lotti liberi individuati graficamente dal simbolo di “coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi” (aree urbanistiche n° 747, 765 e 773 e 786bis), sono attuati mediante strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 42 (penultimo comma) 43 e 44 della L.R. 56/77.

Per le aree 747 e 765 si impone la redazione di un SUE unitario steso all'intera area urbanistica a seguito di stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, in conformità a quanto previsto dagli articoli 45 (convenzione) e 46 (comparto di intervento e ristrutturazione urbanistico-edilizia) della legge 56/1977.

Per l'area 773, già interessata da interventi edificatori, si consente l'eventuale ricorso alla Concessione Convenzionata (ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. 56/77) qualora le dismissioni di aree a servizi siano previste nella quantità e forma indicata dal PRGC. Per l'area la n. 786bis lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal presente articolo; i criteri progettuali saranno regolamentati da uno Studio Unitario di iniziativa pubblica al fine di coordinare le opere pubbliche, gli interventi edilizi e la sistemazione degli spazi liberi attuabili nella suddetta area con quelli dell'area SP n. 851.

Gli elaborati dello Studio Unitario di cui sopra per le aree n. 786bis e n. 851, approvati dalla Giunta Comunale, si intendono vincolanti per quanto riguarda:

- .. l'organizzazione delle aree fondiarie, dei servizi e della viabilità;
- .. la definizione di eventuali unità minime funzionali e la ripartizione delle capacità edificatorie;
- .. la definizione, non esaustiva, dei contenuti delle convenzioni attuative;
- .. l'organizzazione e la sistemazione degli spazi liberi, qualora indicate;
- .. le regole composite urbanistiche e/o edilizie (ad esempio altezza edifici, allineamenti, assi rettori e fasce di oscillazione dell'edificato);
- .. i criteri progettuali per la realizzazione dei fabbricati, delle strutture pubbliche o private e per la sistemazione degli spazi liberi;
- .. le prescrizioni aspetti ambientali e di paesaggio.

Per l'area urbanistica n. 787/C, l'attuazione di un nuovo intervento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso anche alle aree 787/A, 787/B, 787/D, 787/E; la mancata estensione del PEC a tutte le aree urbanistiche elencate e per l'estensione indicata cartograficamente sulle tavole di progetto costituiscono elemento di improcedibilità. A PEC approvato ogni singola area urbanistica preordinata agli interventi privati costituisce singolo comparto attuabile separatamente, nel rispetto delle rispettive disposizioni urbanistiche previste per ognuna di esse. In sede di stipula della convenzione l'integrale cessione gratuita al Comune dell'area 787/E deve essere effettuata contestualmente alla firma dell'atto convenzionale.

Per la sottocategoria BP2 è prescritto quanto precisato nella relativa tabella ed in particolare:

- a) nel caso di interventi da attuarsi mediante S.U.E., indice territoriale di cubatura e di superficie, rispettivamente non superiore a 1,5 mc/mq (ovvero 0,75 mq/mq se trattasi di interventi a prevalente carattere industriale, artigianale, commerciale), da applicare nel caso della ristrutturazione urbanistica e/o del completamento, all'intera parte (o alle singole unità di intervento).

Le quantità edificabili così determinate (volume edificabile ovvero superficie lorda di solaio) sono concentrate sulle aree (non vincolate o non destinabili e servizi), destinate dallo strumento urbanistico esecutivo a superficie fondiaria, fino a raggiungere su queste superfici un indice fondiario max di copertura del 60% e un indice fondiario di superficie max di 1 mq/mq.

La quantità minima di aree destinate ai servizi, in ogni caso, è calcolata in percentuale pari al 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 e dell'art. 26 lettera c del 1° comma della L.R. 56/77, ove non diversamente vincolato dal P.R.G.

La differenza fra la superficie dell'area urbanistica oggetto di intervento e la superficie fondiaria edificabile è destinata, in posizione e forma opportuna, ai servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e di cui al comma I dell'art. 35 delle presenti norme ed alla viabilità, al netto delle aree eventualmente già vincolate, nella cartografia di progetto, dal piano regolatore.

Queste ultime possono anche subire variazioni di forma o di ubicazione, se lo strumento urbanistico esecutivo ne motiva ed argomenta l'opportunità.

Con specifico riferimento al DI5, l'attuazione delle aree per servizi ivi localizzate dal PRG, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria complessiva del distretto, è realizzata, mediante proporzionale attribuzione di parte del costo analitico di attuazione di tali aree (di norma con riferimento al verde ed ai parcheggi) integrando la convenzione fra il Comune ed il Consorzio Industriale del DI5 nella specifica parte riguardante le OO.UU., ovvero calcolando analiticamente tale costo quale contenuto del PPA, ove necessario, o di varianti di esso agli oneri di urbanizzazione.

Nel caso della vasta area a servizi per le attività produttive del DI5 comprendente la Cascina Vernea, l'intervento dovrà rispettare i disposti del Titolo III (art. 75, lettera b, delle N.T.A.) ed in particolare nelle aree di pertinenza della Cascina Vernea, dovranno essere privilegiate le destinazioni a verde pubblico, attrezzature sportive e viabilità di conveniente accesso.

L'intervento nell'area n. 786bis, finalizzato al recupero ambientale delle aree ed alla creazione di una prestigiosa e rappresentativa immagine urbana, si attua esclusivamente con SUE e, vista la specificità degli obiettivi di riqualificazione, dovrà rispettare quanto segue:

- la capacità edificatoria e le destinazioni d'uso ammesse dalla successiva e specifica tabella;
- il reperimento delle aree a servizi ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 deve rispettare il valore maggiore tra il 10% della superficie fondiaria e quello delle

aree a servizi disegnate sulla cartografia di P.R.G.C. nel rispetto del precedente art.7.

La convenzione del SUE stabilirà le modalità di fruizione e gestione delle aree a servizi pubblici e di quelle assoggettate all'uso pubblico per servizi;

- per quanto concerne i parametri edilizi:

- 1) distanza minima dal canale Lairetta: 10 m dall'argine sistemato. Tale fascia di 10 m dovrà essere sistemata a verde;
- 2) altezza massima dei fabbricati: 15 m. Le fronti lungo via Debouchè non potranno superare i 10 m;
- 3) altri parametri edilizi: ulteriori parametri edilizi potranno essere prescritti dallo Studio Unitario.

- Viabilità in progetto - accessibilità:

la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad integrare e potenziare il sistema infrastrutturale esistente viario e dei sottoservizi, sono parte integrante ed imprescindibile dell'intervento previsto nell'area urbanistica BP2 n. 786**bis**.

Si prescrive che l'accessibilità all'area in oggetto avvenga esclusivamente da viale Matteotti.

- Prescrizioni di carattere idrogeologico: si richiamano le prescrizioni normative di cui all'elaborato AT1.1 - Relazione Geologico-tecnica.

In attesa delle trasformazioni previste dal P.R.G.C. sono ammesse esclusivamente recinzioni a giorno delle aree di proprietà e la coltivazione agricola dei fondi con il divieto di realizzare edifici al servizio delle attività agricole.

Sull'area urbanistica n° 787/C, già oggetto di precedente attuazione nel rispetto dei parametri generali previsti per la zona BP2, subordinatamente alla formazione di un nuovo PEC ed all'ottemperamento delle nuove prescrizioni convenzionali, è ammesso un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo di + 1.100 mq di SUL ed il conseguente proporzionale superamento degli indici territoriali e fondiari previsti dal presente articolo normativo (e dalla scheda) per le altre aree urbanistiche BP2. L'utilizzo delle nuove capacità edificatorie è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- incremento di altezza massima del fabbricato: sopraelevazione di + 1. p.f.t. dell'edificio esistente;
- rapporto di copertura: pari a quello della sagoma della copertura dell'edificio esistente;
- conformare il nuovo intervento sull'edificio preesistente, sia per tipologia edilizio che per utilizzo di materiali;
- la cessione dell'area urbanistica 787/E soddisfa il reperimento degli standard dovuti alla nuova capacità edificatoria. E' comunque da privilegiare una soluzione di impianto che possa, anche in quota parte reperire in loco aree a servizi da destinare a parcheggio pubblico in

aggiunta a quelle eventualmente già presenti all'interno del perimetro dell'area 787/C.

- b) in assenza di obbligo di attuazione con SUE gli interventi: si attuano con concessione su interi edifici o su singole unità immobiliari ammessi anche con incremento della quantità (di volume o di superficie lorda di solaio), secondo tipi, attività e vincoli precisati in tabella.

Indici fondiari di cubatura o di superficie max, rispettivamente di 3 mc/mq e 1,0 mq/mq; indice fondiario max di copertura del 60%.

Non è consentito incrementare l'uso residenziale esistente, se non in relazione alle esigenze dei proprietari e del personale di custodia.

All'area urbanistica 983 si attribuisce una capacità edificatoria sino ad un massimo di 780 mq di Superficie Utile Lorda e Superficie Coperta.

Art.54 bis Prescrizioni per BP3

La sottocategoria BP3 di cui all'art. 13 delle presenti norme riguarda parti del territorio, per le quali è prevista la rilocalizzazione di attività produttive, la trasformazione urbanistica ed il recupero a prevalente destinazione residenziale e terziaria, con strumenti urbanistici esecutivi **e/o permessi di costruire**.

All'interno di dette parti possono essere indicate dal piano regolatore aree specifiche, destinate a servizi o a nuove sedi viarie, che rappresentano almeno una quota dei fabbisogni derivanti dagli insediamenti previsti dal piano regolatore stesso.

Le tavole di piano precisano quali aree urbanistiche BP3 debbono essere attuate con un SUE unitario esteso alla totalità della propria superficie.

In tutti gli altri casi al fine di facilitare la formazione di iniziative unitarie fra le proprietà, il Piano stesso, lo strumento urbanistico esecutivo ed ove necessario il PPA, di norma, indicano le Unità Minime di Intervento (U.M.I. comprensive anche delle porzioni di aree a servizi) cui può essere limitato l'intervento. Il PRG individua o integra le aree per servizi e viabilità, in modo tale da conferire coerenza di funzionamento agli impianti, anche se attuati per fasi successive.

Qualora il proponente l'intervento non ritenga possibile seguire la perimetrazione di U.M.I. indicata cartograficamente dal PRGC dovrà allegare al SUE proposto (che si configura come nuova U.M.I., ai sensi dell'Art. 9, 2° comma delle NTA) un elaborato di "Verifica di inserimento dell'intervento" esteso all'intera U.M.I. o area urbanistica di appartenenza. Tale documento, la cui assenza rende improcedibile la proposta di SUE, deve giustificare la diversa delimitazione e dimostrare la possibilità tecnica di attuazione del PRGC per la restante parte dell'area urbanistica, simulando gli aspetti compositivi ed ambientali ottenibili nel caso di un intervento completo.

Per l'area urbanistica n. 787/B l'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso anche alle aree 787/A, 787/C, 787/D, 787/E; la mancata estensione del PEC a tutte le aree urbanistiche elencate e per l'estensione indicata cartograficamente sulle tavole di progetto costituiscono elemento di improcedibilità. A PEC approvato ogni singola area urbanistica preordinata agli interventi privati costituisce singolo comparto attuabile separatamente, nel rispetto delle rispettive disposizioni urbanistiche previste per ognuna di esse. In sede di stipula della convenzione l'integrale cessione gratuita al Comune dell'area 787/E deve essere effettuata contestualmente alla firma dell'atto convenzionale.

Nel caso di interventi di rilocalizzazione di impianti produttivi e di ristrutturazione urbanistica, si applicano, per quanto compatibili, i disposti dell'art. 53 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed in tal caso gli interventi sono assoggettati al convenzionamento, ivi previsto.

Per la sottocategoria BP3 è prescritto altresì:

- a) indice territoriale di cubatura (ovvero indice territoriale di superficie se trattasi di interventi a prevalente carattere industriale, artigianale, commerciale), da applicare - nel caso della ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione - all'intera parte (o alle singole unità di intervento) non superiore a 1,2 mc/mq. Le quantità edificabili così determinate (volume edificabile ovvero superficie lorda di solaio) sono concentrate sulle aree (non vincolate o non destinabili a servizi), destinate dal piano urbanistico a superficie fondiaria, e non potranno superare su queste superfici l'indice fondiario max di 4 mc/mq (ovvero 1,3 mq/mq) ai sensi dell'art. 23 della L.R. 56/1977.

La differenza fra la superficie territoriale oggetto di intervento e la superficie fondiaria edificabile è destinata, in posizione e forma opportuna, ai servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e di cui al I comma dell'art. 35 delle presenti norme ed alla viabilità, al netto delle aree eventualmente già vincolate, nella cartografia di progetto, dal piano regolatore.

Queste ultime possono anche subire variazioni di forma o di ubicazione, se lo strumento urbanistico esecutivo ne motiva ed argomenta l'opportunità.

La quantità complessiva di aree destinate ai servizi in ogni caso è calcolata dividendo il volume residenziale, terziario e produttivo edificabile (ovvero la superficie lorda di solaio) per 100 mc/ab (ovvero per 35 mq/addetto e moltiplicando il risultato per l'indice relativo ai servizi pari a 33 mq/ab (ovvero 33 mq/addetto) e in ogni caso mai inferiore allo standard minimo richiesto dall'art. 21 della l.u.r. 56/77 e s.m. e i., 1° comma, punti 2) e 3).

Ove le tavole di PRG indichino fili di fabbricazione od altri indirizzi alla progettazione degli interventi, l'Amministrazione comunale può far precedere ai SUA ed al rilascio delle concessioni edilizie un "progetto guida" di approvazione consiliare avente valore di indirizzo e coordinamento della progettazione degli interventi;

- b) gli interventi convenzionati in piani urbanistici esecutivi sono realizzati mediante tipi, attività e usi, come precisato in tabella;
- c) in assenza degli interventi unitari sulle intere parti BP3 (o su unità minime di intervento):
- interventi su interi edifici esistenti o su singole unità immobiliari ammessi senza incrementi di quantità (di volume o di superficie lorda di solaio) senza convenzione, secondo tipi, attività e vincoli precisati in tabella.

Sull'area urbanistica n. 787/B, subordinatamente alla formazione del PEC ed all'ottemperamento delle prescrizioni convenzionali, si ammette oltre alle capacità edificatorie di zona un incremento della stessa fino ad un massimo di + 800 mc. ed il conseguente proporzionale superamento degli indici territoriali e fondiari previsti dal presente articolo normativa (e dalla scheda) per le altre aree urbanistiche BP3. L'utilizzo delle nuove capacità edificatorie è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la cessione degli standard dovuti per le capacità edificatorie di zona ($lt=1,2$ mc/mq) è uniformata alle disposizioni vigenti per altri analoghi interventi;

- la cessione dell'area urbanistica 787/E soddisfa il reperimento degli standard dovuti alla nuova capacità edificatoria (max + 800 mc). E' comunque da privilegiare una soluzione di impianto che possa, anche in quota parte, reperire in loco aree a servizi da destinare a parcheggio pubblico in aggiunta a quelle eventualmente già previste all'interno del perimetro dell'area 787/A.

Ogni intervento deve essere valutato sulla base delle indicazioni scaturenti dalla carta di sintesi, dai contenuti normativi espressi dalla relazione geologico tecnica e dalle specifiche prescrizioni contenute nelle schede di approfondimento redatte per ogni area urbanistica ancora edificabile. Alcune aree della presente sottocategoria (si confrontino gli elaborati di progetto Tavv. 3.1/7 – 4.16 e l'elaborato AT1.4), ed in particolare: aree numero 43, 92, 114, 166, 170, 174, e 371, ricadono in settori caratterizzati da “porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente” ovvero classe 3B, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva “nota tecnica esplicativa”. Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le attenzioni e/o le limitazioni agli interventi edilizi, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo articolo 81 delle presenti NTA.

Art.55 Prescrizioni per BT1

La sottocategoria BT1, di cui all'art. 13 delle presenti norme, riguarda parti del territorio per le quali sono previsti interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica, con strumenti urbanistici esecutivi. Viene altresì individuata l'area urbanistica BT1 n. 786 caratterizzata da specifica normativa per la rilevanza della trasformazione urbanistica che il Piano intende ad essa imprimere.

All'interno di dette parti possono essere indicate dal piano regolatore aree specifiche, destinate a servizi o a nuove sedi viarie, che rappresentano almeno una quota dei fabbisogni derivanti dagli insediamenti previsti dal piano regolatore stesso.

Le aree urbanistiche BT1 si attuano ognuna mediante un PEC unitario esteso alla totalità dell'area urbanistica interessata dall'intervento, fatta eccezione per le aree urbanistiche numeri 017 e 502 che possono essere attuate anche mediante più SUE.

In fase di attuazione dell'area 017 gli strumenti urbanistici esecutivi, potranno indicare le unità minime di intervento (comprese anche delle porzioni di aree destinate a servizi), il perimetro potrà subire eventuali limitate modificazioni al solo fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente. L'estensione delle aree oggetto di S.U.E. non potrà in ogni caso subire variazioni al contorno superiori al 10% di quello perimetrato dal P.R.G.C; i S.U.E. e le loro eventuali unità minime di intervento dovranno essere individuate in modo tale da garantire un'attuazione integrata e funzionale dell'area, con particolare riguardo alla progettazione della viabilità e alla valutazione/valorizzazione delle preesistenze architettoniche.

Il SUE può essere anche di iniziativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Le eventuali aree di risulta, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, ovvero non rientranti in aree urbanizzate od urbanizzande limitrofe, sono edificabili con intervento diretto, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriali stabiliti per lo Strumento urbanistico esecutivo.

Prescrizioni per le BT1, ad esclusione della BT1 n. 786:

- a) Indice territoriale di superficie da applicare all'intera parte (o alle singole unità di intervento) non superiore a 0,3 mq/mq.

Le quantità edificabili così determinate (superficie lorda di solaio comprensiva delle quantità esistenti eventualmente riconfermate) sono concentrate sulle aree (non vincolate o non destinabili a servizi e viabilità), destinate dal piano urbanistico esecutivo a superficie fondiaria, non potendosi superare su queste superfici l'indice max di 1,7 mq/mq.

La differenza fra la parte complessiva, oggetto di intervento e la superficie fondiaria edificabile, è destinata a servizi, al netto delle aree eventualmente già vincolate dal piano regolatore.

Queste ultime possono subire variazioni di forma o di ubicazione se lo strumento urbanistico esecutivo ne motiva ed argomenta l'opportunità.

La quantità complessiva di aree destinata ai servizi è da reperire in conformità a quanto previsto dall'art. 21 sub 3) della L.R. 56/77 e successive modificazioni e alle determinazioni programmatiche regionali in ambito commerciale in attuazione delle leggi di settore vigenti.

- b) gli interventi convenzionati in piani urbanistici esecutivi sono realizzati mediante tipi, attività, usi e vincoli come precisato in tabella; in particolare l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia degli impianti.
- c) in caso di trasformazione dell'area 017 dovrà essere tenuto in debito conto, sotto l'aspetto architettonico e ambientale, l'edificio attualmente destinato a sede della Società Ippica Torinese, da integrare e valorizzare nell'ambito della progettazione urbanistica ed architettonica del pertinente S.U.E.; in particolare si consiglia la valutazione di insediare destinazioni d'uso complementari al commercio quali attività ludico-sportive ed attività compatibili con il manufatto. A titolo esemplificativo costituiscono attività ludico-sportive compatibili le attività culturali e ricreative, il commercio al dettaglio di beni connessi alle attività culturali ed al tempo libero (libri, incisioni e supporti audio-video, software e hardware per la riproduzione e la trasmissione di segnali e fonti audio e video, software e hardware per l'informatica individuale, altri tipi di prodotti mediatici in genere.
- d) agli interventi previsti sull'area n. 952 compete dismettere la quantità di aree graficamente indicata sulla cartografia di progetto e comunque nella quantità minima indicata nell'allegato A della relazione Illustrativa. Al SUE è demandato il compito di progettare gli spazi tenuto conto dell'insediamento di una struttura RSA;
- e) per interventi ricadenti all'intero dei fili fissi di fabbricazione si rimanda al successivo Art. 60, lettera C).
- f) in assenza degli interventi sull'intera parte BT1 (o su unità minime di intervento):
 - interventi su interi edifici esistenti o su singole unità immobiliari ammessi senza incrementi di quantità (di superficie lorda di solaio), senza convenzione, secondo tipi, attività e vincoli precisati in tabella. In particolare non è consentito incrementare l'uso residenziale esistente se non in relazione alle esigenze del personale di custodia.

Per i lotti inedificati posti all'interno dell'area urbanistica 502 si esclude la localizzazione di funzioni a supporto delle attività economiche ammesse, quali residenza e attività di vendita nelle sue varie forme.

Prescrizioni per la sola BT1 n. 786:

L'area BT1 n. 786 è puntualmente individuata in cartografia di PRG (Tavv. 3.5, 3.7; scala 1:2000, 1:5000) con appositi perimetro, retino e sigla.

Il PRG intende consentire la trasformazione urbanistica dell'area dell'ippodromo del galoppo per la realizzazione di un parco commerciale ed attività collaterali come più avanti specificato.

Nell'area BT1 n.786 si intendono proprie le destinazioni di tipo commerciale al dettaglio di qualunque tipo (fatte salve le eventuali restrizioni dovute all'applicazione delle leggi e dei regolamenti di settore), terziario (uffici, aree per esposizioni, convegni, ecc.), ricettivo, divertimento e spettacolo, per lo sport e le manifestazioni sportive; si intendono proprie anche tutte le destinazioni complementari alle suddette attività.

Per strutture complementari si intendono:

- magazzini, esposizione merce, depositi, attività collegate ai trasporti;
- uffici amministrativi, laboratori, ecc.;
- unità abitative del servizio di custodia;
- pubblici esercizi;
- artigianato di servizio alla persona;
- attrezzature, impianti e locali destinati al tempo libero;
- servizi sociali;
- strutture sanitarie al servizio dell'attività sportiva;
- attrezzature pubbliche
- impianti di distribuzione di carburanti.

Tali strutture complementari dovranno risultare organicamente relazionate con gli impianti commerciali.

Sarà compito dello strumento urbanistico attuativo dimensionare le superfici utili attribuite alle strutture complementari, nel rispetto delle indicazioni che l'Amministrazione potrà fornire a mezzo di specifico atto deliberativo, considerando sin da ora che le attrezzature pubbliche ed i servizi sociali non dovranno eccedere il 2% della SLP consentita.

In assenza dell'attuazione degli interventi di cui al precedente comma 3, è ammesso il mantenimento delle attività esistenti nel rispetto delle prescrizioni attribuite alle aree FGP.

L'attuazione dell'area è subordinata alle seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento

Gli interventi previsti si attuano mediante Strumento Urbanistico Esecutivo Unitario di dettaglio (S.U.E.), esteso all'intera area urbanistica BT1 n. 786.

La progettazione del S.U.E. dovrà necessariamente essere coordinata con l'analogo S.U.E. da attuare sull'area urbanistica A.C.S.P (limitata alla sola A.C.S.P./b o estesa anche ad A.C.S.P./a) del P.R.G.C. di Vinovo che risulta essere parte integrante ed inscindibile per l'attuazione del progetto nel rispetto dello Studio Unitario.

Per Studio Unitario si intende un elaborato planimetrico, in scala non inferiore a 1:2000, inerente l'intera area di trasformazione dell'ippodromo (BT1 n.786 e aree A.C.S.P./a e /b del PRGC del Comune di Vinovo) i cui contenuti dovranno:

- dimostrare che le soluzioni progettuali inerenti le reti di urbanizzazione ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche nonché il tracciato, esistente o modificato, del Rio Grivassola siano compatibili con la realizzazione del Centro di Allenamento sull'area A.C.S.P./a;
- definire criteri progettuali e tipologie coordinate per la realizzazione dei fabbricati e delle strutture pubbliche o private sulle aree BT1 n.786 e A.C.S.P./b;
- garantire che il parametro relativo alle aree permeabili (si vedano le definizioni alla lettera e) del punto 3 dei "Parametri urbanistici ed edilizi" del presente articolo), verificato rispetto all'intervento complessivo (BT1 n.786 e aree A.C.S.P./a e /b del PRGC del Comune di Vinovo) non sia inferiore al 50 % della superficie territoriale decurtata delle aree indicate a viabilità pubblica all'interno delle citate aree urbanistiche.

Lo Studio Unitario è parte integrante della convenzione attuativa del SUE per l'attuazione degli interventi previsti sull'area BT1 n.786, approvato dal Consiglio Comunale di Nichelino contestualmente alla convenzione stessa datane preliminarmente comunicazione al Comune di Vinovo, ed è elemento vincolante per la progettazione del SUE sulle aree ACSP/a e ACSP/b del Comune di Vinovo.

Qualora, preliminarmente alla redazione del SUE sull'area BT1 n.786, sia già stato redatto uno Studio Unitario approvato dal Consiglio Comunale di Vinovo datane preliminarmente comunicazione al Comune di Nichelino, questo è vincolante per la progettazione del SUE sull'area in oggetto.

Il S.U.E. ha facoltà di programmare temporalmente gli interventi strutturali ed infrastrutturali ricadenti nel suo perimetro. Le opere infrastrutturali (viabilità, sottoservizi etc.) poste all'esterno del perimetro dell'area BT1 n. 786 di cui al successivo punto "Prescrizioni Particolari", sono definite pubbliche e la loro realizzazione è considerata indispensabile all'attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistica.

Le opere di viabilità elencate al successivo art. 78, dovranno essere realizzate tra l'apertura del primo esercizio commerciale e quella dell'ultimo ammesso dal SUE e comunque non oltre 12 mesi dall'apertura del primo esercizio commerciale, in conformità alle prescrizioni temporali costituenti il cronoprogramma stabilito dalla convenzione del SUE.

La progettazione e la programmazione della fase attuativa (cronoprogramma) delle OO.UU. pubbliche, entro i termini stabiliti, vedrà il coinvolgimento, per quanto di competenza a titolo indicativo e non esaustivo di: Regione, Provincia, Ordine Mauriziano, Comuni di Vinovo e Nichelino, Ente Parco di Stupinigi, FF.SS., ANAS, ATIVA, Enti erogatori di servizi, vari Ministeri concedenti, attraverso le procedure della L. 241/1990 come modificata dalla L. 340/2000) riguardante la apposita Conferenza dei Servizi.

Tipi di intervento

L'intervento preordinato dalle previsioni di P.R.G.C. è riconoscibile come intervento di ristrutturazione urbanistica, così come definito dall'art. 13, comma 3, lettera e) della L.R. 56/77.

Sugli edifici realizzati in base alle previsioni di Piano sono sempre ammessi interventi edilizi, purché non in variante al S.U.E. approvato.

Parametri urbanistici ed edilizi

Per l'area in questione si riconoscono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di carattere generale:

- 1) $It = \max 0,29 \text{ mq/mq}$: con il limite di 39.000 mq di SLP, pari alla capacità edificatoria attribuita al Parco Commerciale nel territorio di Nichelino;
- 2) servizi pubblici: la quantità complessiva di aree destinate a servizi è da reperire in conformità a quanto prescritto dall'art. 21, sub 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., come modificato ed integrato dalla vigente normativa in materia di commercio, tenuto conto delle prescrizioni contenute all'art. 7 delle NTA. Si precisa che ai fini del calcolo dello standard urbanistico si calcola il 100% della SLP in progetto.
Oltre alle aree dismesse sono conteggiabili, ai fini del soddisfacimento dello standard, le aree private assoggettate ad uso pubblico, fino ad un massimo del 30% dello standard reperito dal SUE. Le aree assoggettate all'uso pubblico conteggiate per servizi, così come quelle dismesse, dovranno risultare fruibili senza limitazioni temporali.
Gli spazi pubblici da realizzare ai sensi dell'art. 27, comma 6 del DCR 563-13414/99 dovranno costituire una trama di percorsi pedonali ed attrezzati per il tempo libero dalla quale sia possibile accedere alle attività insediate.
La convenzione di attuazione del SUE stabilirà le modalità di gestione delle aree a servizi.
- 3) parametri edilizi: in relazione alle distanze minime tra edifici, dai confini, dalle strade e relativamente all'altezza degli edifici, vale quanto segue:
 - a) distanza minima tra fabbricati: in applicazione dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, la distanza tra fabbricati è demandata alle previsioni planivolumetriche del SUE, fermo restando un minimo di 10 metri o in aderenza, nel rispetto dell'art. 46 delle NTA;
 - b) distanza dai confini di proprietà: vale quanto indicato all'art. 46 delle NTA;
 - c) distanza minima dalle strade:
 - via Debouché: distanza minima di 40 mt dal ciglio stradale in progetto;
 - via Scarrone: distanza minima di 20 mt dal ciglio stradale in progetto;
 - viabilità pubbliche indicate sulle tavole di progetto del PRGC: distanza minima di metri 10, fermo restando la dismissione del sedime stradale e che questo non risulti conteggiabile ai fini del

soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77;

- altra viabilità in progetto: viabilità pubbliche, di uso pubblico o private non indicate dal PRGC, ma previste dal SUE, la definizione degli arretramenti e delle fasce di rispetto è demandata allo strumento attuativo.

d) altezza massima dei fabbricati:

- entro una fascia di 80 m da via Debouchè: H max 8 mt.
- edifici posti sul lato opposto di via Debouchè : H max 16 mt.

e) area permeabile:

si definisce area permeabile il terreno naturale e le superfici realizzate con materiali drenanti.

Si demanda allo Studio Unitario garantire:

- una superficie permeabile del 50% della superficie territoriale complessiva (BTI n.786 e A.C.S.P./a, A.C.S.P./b nel Comune di Vinovo) decurtata delle aree a viabilità pubblica indicate dal PRGC. E' ammessa una variazione del valore percentuale di +/- 2,5;
- una superficie permeabile pari ad almeno l'80% della superficie territoriale di ACSP/a decurtata delle aree a viabilità pubblica indicate dal PRGC.

f) rapporto fondiario di copertura:

è il quoziente espresso in percentuale tra la superficie coperta (da corpi di fabbrica o da solai esterni ai medesimi) e la superficie fondiaria di pertinenza.

Per l'area BT1 n.786: max 55%;

g) i parcheggi privati:

i parcheggi privati sono determinati, ai sensi dell'art. 2 della L. 24.3.1989, n. 122, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

- h) altri parametri edilizi:
ogni altro parametro edilizio non espressamente richiamato ai precedenti punti (altezza dei locali tecnici, sovrastrutture in genere, insegne pubblicitarie, ecc.), sarà indicato in sede di SUE e non comporta variante urbanistica; sono fatte salve le disposizioni di carattere generale previste in altri articoli della presente normativa.

Prescrizioni particolari

Gli allegati A1, A2, B e C della Relazione Illustrativa di Controdeduzione hanno contribuito alla determinazione delle procedure e delle prescrizioni particolari costituenti il corpo normativo. I contenuti degli allegati A1, A2, B e C costituiscono altresì base di conoscenza per l'orientamento delle successive elaborazioni di maggior dettaglio, così come tutte le ulteriori valutazioni e cautele eventualmente ritenute utili in conseguenza degli approfondimenti valutativi effettuati nelle successive fasi progettuali.

Tutto ciò premesso le progettazioni di maggior dettaglio (SUE e Concessioni Edilizie) richiedono il rispetto delle seguenti procedure e prescrizioni particolari:

Prescrizioni di verifica da effettuare in forza della L.R. 40/98:

Il parco commerciale e le opere ad esso connesse sono direttamente da sottoporre a fase di valutazione di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. 40/98, poiché interessano, anche solo parzialmente, un'area protetta.

Poiché inoltre il Parco Naturale di Stupinigi è considerato Sito di Importanza Comunitaria S.I.C. (Codice ITI 110004), all'interno della procedura di VIA ai sensi della L.R. 40/98 dovrà inoltre essere effettuata la Valutazione di Incidenza tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, ai sensi del D.P.R. 3 settembre 1997, n. 357 e con le modalità stabilite dal D.P.G.R. 16 novembre 2001, n. 16/R.

Le attività relative agli impianti sportivi localizzati nell'area ACSP/a non rientrano tra le tipologie elencate negli allegati A e B della L.R. 40/98. La realizzazione anticipata di tali previsioni è pertanto subordinata esclusivamente al riconoscimento che gli impianti sportivi suddetti, in coerenza con quanto disposto dall'art. 4, comma 5, costituiscono attività indipendenti ed autonome, tendenzialmente prive di connessione con gli altri interventi soggetti a V.I.A.

Aspetti ambientali e paesaggio:

In relazione alle componenti Aria, Rifiuti, Rumore, Ecosistemi, Acqua si impongono le seguenti prescrizioni:

- deve essere prevista la realizzazione di ecofiltri lungo la via Debouchè per l'atterraggio degli inquinanti prodotti dal traffico. Lungo predetta via una fascia di circa 40 metri, posta all'interno dell'area BT1 n.786 dovrà essere sistemata a verde, con alberature di media grandezza da individuare tra le essenze autoctone, atte a realizzare un filtro verde permeabile tra il centro commerciale e la viabilità principale;

- In sede di redazione del SUE devono essere individuati i siti idonei per la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti e la loro preparazione e smistamento verso la discarica;
- Le emissioni di rumore dovute al traffico devono essere limitate attraverso l'utilizzo di pavimentazioni fonoassorbenti sulle strade pubbliche ricomprese nel SUE, l'interposizione degli edifici commerciali tra le zone parcheggio e quelle residenziali. Le zone di carico scarico merci dovranno essere protette da schermature fonoassorbenti o collocate favorevolmente in rapporto ai possibili recettori. Tutti gli impianti tecnologici devono essere isolati acusticamente ed opportunamente installati nei confronti delle aree residenziali;
- Le nuove viabilità in progetto devono prevedere fasce di protezione in grado di creare una schermatura agli agenti inquinanti (ossido di carbonio e rumore);
- Limitare, per quanto possibile, l'impermabilizzazione del suolo garantendo sull'intero intervento (aree di Nichelino e Vinovo) le condizioni minime definite dal relativo paramero edilizio. La copertura degli edifici dovrà prevedere, per quanto possibile ed utile, il ricorso a sistemazioni a verde vegetale in una percentuale prossima al 20% per gli immobili con una SC superiore a 3000 mq, fatta eccezione per serre ed edifici ad esse assimilabili. Il sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere idoneo a raccogliere e separare gli agenti inquinanti, con particolare riferimento ai distributori di carburante.

Fermo restando quanto sopra prescritto, devono intendersi operanti le seguenti ulteriori disposizioni:

- Per la componente Rifiuti: all'interno degli strumenti attuativi ed in sede di progettazione degli interventi particolare attenzione dovrà essere posta alle tipologie di rifiuti prodotti (quali ad esempio i rifiuti urbani misti CER 20.0301) ed alle modalità di gestione degli stessi, definendo per la raccolta differenziata il raggiungimento (nel 2004) dell'obiettivo fissato del 35% dei rifiuti urbani prodotti.”
- Per la componente Acqua: all'interno degli strumenti attuativi ed in sede di progettazione degli interventi deve essere previsto di dotare il nuovo insediamento di una rete duale di distribuzione delle acque al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate, nonché di tecniche di risparmio della risorsa, secondo le indicazioni dell'art. 25 del D.Lgs. n. 152 del 11.5.1999.

Inoltre relativamente allo scarico delle acque di prima pioggia si deve prevedere, ai sensi dell'art. 39 del predetto D.Lgs. n. 152/1999, che esse siano convogliate assieme alle acque nere nelle specifiche reti fognarie, in modo che subiscano un adeguato trattamento di depurazione.

Infine in caso di interferenza di parti interrate del manufatto o di sottopassaggi infrastrutturali con eventuali falde presenti si specifica che in alcun modo può essere mutato il loro flusso originario.

- Per quanto riguarda la componente Aria: all'interno degli strumenti attuativi ed in sede di progettazione degli interventi dovrà essere verificato il perseguitamento dell'obiettivo del risanamento della qualità dell'aria, come previsto dalla pianificazione regionale e provinciale in materia. A tal riguardo le indicazioni proposte dalle linee-guida relative dovranno essere integrate da quanto previsto nella Deliberazione della Giunta Provinciale di Torino n. 400-94695/2003 del

23 aprile, recante l'approvazione del Piano di azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme degli inquinanti in atmosfera”

- All'interno degli strumenti attuativi ed in sede di progettazione degli interventi, per quanto riguarda il tratto di viabilità parallela “complanare” alla tangenziale sud, andando questo ad interessare porzioni marginali di aree boschive, occorrerà eseguire gli interventi di riqualificazione e compensazione ecologica ed ambientale previsti dalla normativa vigente (ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 227).

Sarà inoltre necessario che la progettazione di dettaglio delle opere previste risulti particolarmente attenta alle problematiche paesaggistiche e al rispetto degli elementi di interesse naturalistico ambientale presenti.

Gli interventi di riqualificazione e mitigazione paesaggistica ed ecologico-ambientale dovranno essere realizzati contestualmente alla costruzione del centro commerciale, del centro allenamento e delle opere stradali.

Caratteri degli insediamenti:

In relazione agli edifici si invita a prestare attenzione, fin dalla stesura del Studio Unitario alle tipologie edilizie utilizzate, adottando un linguaggio architettonico valutato in rapporto alle specificità del contesto territoriale. La progettazione deve escludere le interferenze con le visuali individuate sulla “Carta delle criticità” esemplificativa contenuta nell'Allegato A2, garantendo la fruibilità visiva da e per la Palazzina di Caccia; analogamente sono impediti lungo il confine del Parco opere stradali in elevazione oltre le quote dell'attuale viabilità.

La realizzazione di costruzioni lungo la via Debouchè deve essere caratterizzata da ampi spazi liberi in grado di estendere la visuale oltre il primo fronte costruito.

In relazione alla sistemazione degli spazi pubblici o privati di uso pubblico, posti all'interno dell'area BT1 n.786, è disposto il rispetto dei seguenti indirizzi volti alla qualificazione dell'intervento:

1. reperire per quanto possibile parcheggi al di sotto dei fabbricati in progetto utilizzando anche strutture pluripiano specializzate;
2. piantumare e rendere permeabili i parcheggi posti all'aperto su terrapieno. Progettare i parcheggi all'aperto affinché risultino debitamente intervallati da adeguati spazi pubblici, o privati asserviti all'uso pubblico, attrezzati e fruibili da parte del pubblico al fine di limitare l'impatto visivo della piastra a parcheggio e dare riconoscibilità ai diversi settori;
3. dotare per quanto possibile di spazi pubblici attrezzati e fruibili da parte del pubblico, similmente a quanto indicato per le aree a parcheggio, le connessioni fra i differenti edifici che legano le attività commerciali indipendenti e compatibili con la programmazione commerciale regionale.

Gli edifici prospicienti la Strada Debouché dovranno essere maggiormente arretrati (verso il centro dell'insediamento) rispetto alla prescritta fascia di edificabilità di m. 40, consentendo la ricostruzione di una significativa area verde (“avamposto del parco”) tale da schermare il più possibile i nuovi insediamenti nei confronti del Parco di Stupinigi.

I caratteri progettuali (dimensioni, sistemazione, essenze, ecc.) di tale area verde di protezione potranno essere più precisamente calibrati in sede di strumentazione esecutiva e di Valutazione di Impatto Ambientale.

Viabilità in progetto - accessibilità:

Le opere di urbanizzazione necessarie ad integrare e potenziare il sistema infrastrutturale esistente viario e dei sottoservizi, sono parte integrante ed imprescindibile dell'intervento previsto nell'area urbanistica BT1 n.786 (di concerto con quanto previsto nelle aree A.C.S.P. del Comune di Vinovo).

Le opere viarie previste dal PRGC per l'opportuno potenziamento del sistema metropolitano sono quelle indicate al successivo art. 78 – Viabilità esistente ed in progetto.

Il dimensionamento delle infrastrutture deve avvenire tenendo conto dei carichi di traffico generati dall'iniziativa pianificata dalla presente variante, dai flussi di traffico preesistenti sulla via Debouchè e di quelli indotti dalla chiusura del tracciato storico della S.S.23. Le infrastrutture viarie devono essere valutate e verificate in applicazione degli art. 26 e 27 della DCR 563-13414/99; di conseguenza sono ammesse le necessarie variazioni di giacitura e sezione che risultassero necessarie. Le simulazioni di impatto sulla viabilità devono essere effettuate sulla base di un grafo locale che tenga conto delle diverse condizioni di deflusso che verranno a crearsi sovrapponendo i flussi esistenti con quelli generati dalla presente iniziativa. La simulazione deve considerare quale imput di progetto la “rifunzionalizzazione” della SP140 nel tratto compreso tra la rotatoria in progetto all'incrocio con via Scarrone ed il confine cominale con Vinovo.

Per “rifunzionalizzazione” della SP 140 si intende un'insieme di opere volte alla riqualificazione del tratto indicato con specifiche soluzioni volte alla riduzione degli attuali flussi di traffico, con particolare riferimento al traffico pesante, alla moderazione della velocità e con la predisposizione di adeguata segnaletica stradale di indicazione dei percorsi alternativi compatibili con il Piano Urbano del Traffico. I livelli di servizio atteso si misurano sulla rete stradale esterna all'area di intervento e sono classificati secondo le indicazioni del manuale della capacità delle strade AASMO.

In particolare, tenendo conto del contesto in cui si trovano le infrastrutture da realizzare, si ritiene accettabile per le vibilità di scorrimento e per quelle a carattere sovracc comunale, il livello di servizio “E” nelle ore di punta annuali determinate da eventi particolari come i periodi pre-natalizi e di particolare richiamo.

Si dovranno inoltre adottare idonee soluzioni alla canalizzazione del traffico da e per il parco commerciale, rispetto a quello con O-D di più lunga percorrenza. Qualora le valutazioni lo richiedano, in corrispondenza delle rotatorie 1N e 2N (cfr. Tav. 3.7), sono da privilegiare soluzioni tecniche volte alla separazione dei flussi veicolari: in tal caso al fine di limitare l'intrusione delle opere stradali nel paesaggio del parco di Stupinigi, saranno ammesse esclusivamente intersezioni a raso e/o sottopassi tali da garantire il mantenimento dei “cannocchiali visivi di interesse storico-paesaggistico indicati sulla Carta delle Criticità. Sono sempre esclusi i sovrappassi.

Qualora esistano vincoli idrogeologici, quali la soggiacenza superficiale della falda, che ostacolano la formazione dei sottopassi, si potranno prevedere questi ultimi con sagoma ridotta e porre limitazioni in base alla sagoma dei veicoli.

Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi precedenti si precisa ancora che:

- per quanto riguarda le soluzioni viabilistiche di dettaglio relative alla variante alla S.S. 23, appartenente al demanio regionale, la Direzione Regionale Trasporti dovrà esprimersi in fase di progetto preliminare e definitivo.
- Le previsioni viarie potranno essere integrate con un collegamento pedonale diretto tra l'area commerciale e la stazione ferroviaria in progetto sempreché la proposta stazione, individuata all'interno della Variante generale del P.R.G.C. di Vinovo, trovi conferma nei programmi degli Enti competenti.

Prescrizioni di carattere idrogeologico:

In fase attuativa si dovranno comunque rispettare e risolvere le criticità segnalate negli studi predisposti a corredo della Variante, anche a seguito delle indicazioni fornite dalla Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione. In particolare dovranno trovare debita soluzione le questioni connesse alla profondità della falda, alle caratteristiche geotecniche dei terreni ed alla presenza del reticolo idrografico minore, garantendo che gli strumenti esecutivi rispettino vincoli e limitazioni prescritti. Si richiamano altresì i disposti di cui al R.D. n. 523/1904.

Con riferimento ai temi trattati nell'Allegato C della Relazione Illustrativa di controdeduzione si impongono alcuni indirizzi progettuali riconducibili alle seguenti azioni:

- intercettare con una rete di raccolta tutti i volumi idrici provenienti dalle superfici impermeabili poste all'interno del SUE quali piazzali, aree di sosta, assi viari e coperture degli edifici;
- convogliare le acque raccolte in uno o più bacini artificiali e serbatoi di accumulo interrati posti lungo il perimetro degli edifici e/o delle aree di sosta e parcheggio;
- interconnettere il sistema dei bacini e dei serbatoi di cui sopra realizzando un dispositivo che trattenga i volumi idrici raccolti nell'area in progetto e li rilasci successivamente, in modo controllato nel Rio Grivassola.

Per quanto attiene le cautele da riservare ai corsi d'acqua superficiali eventualmente presenti:

- 1) è vietata la copertura, le opere di attraversamento non "a rive piene" e le occlusioni anche parziali mediante riporti (cfr Circolare n.7/LAP);
- 2) è prescritta la percorribilità delle sponde, possibilmente di tipo veicolare;
- 3) le eventuali rilocalizzazioni di corsi d'acqua dovranno rispettare le attuali caratteristiche dell'alveo-tipo;
- 4) le eventuali curvature derivanti dalla rilocalizzazione dei corsi d'acqua dovranno essere attentamente dimensionate e valutate;
- 5) è disposto quanto previsto all'art.29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per quanto riguarda le questioni manutentive delle acque superficiali, in sede stipula della convenzione si dovrà chiarire e definire in maniera univoca gli aspetti legati alla manutenzione e quindi i soggetti ai quali essa sarà in capo in termini di pertinenza, di quantità, di qualità e di periodicità degli interventi.

Art.56 Prescrizioni per BT2

La sottocategoria BT2, di cui all'art. 13 delle presenti norme, riguarda parti del territorio per le quali sono previsti interventi di completamento o di ristrutturazione urbanistica con strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno di dette parti non sono indicate dal piano regolatore aree specifiche, destinate a servizi o a nuove sedi viarie. Il SUE interessa la totalità delle aree classificate come BT2.

Lo strumento urbanistico esecutivo può essere anche di iniziativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. Per la sola area n° 67, al fine di facilitare la formazione di iniziative unitarie fra le proprietà, lo strumento urbanistico esecutivo ed ove necessario il PPA, di norma, indicano le Unità Minime di Intervento (U.M.I. comprensive anche delle porzioni di aree a servizi) cui può essere limitato l'intervento.

Qualora il proponente l'intervento non ritenga possibile seguire l'intervento esteso all'intera area n° 67 indicata dal PRGC dovrà allegare al SUE proposto (che si configura come nuova U.M.I., ai sensi dell'Art. 9, 2° comma delle NTA) un elaborato di "Verifica di inserimento dell'intervento" esteso all'intera U.M.I. o area urbanistica di appartenenza. Tale documento, la cui assenza rende improcedibile la proposta di SUE, deve giustificare la diversa delimitazione e dimostrare la possibilità tecnica di attuazione del PRGC per la restante parte dell'area urbanistica, simulando gli aspetti compositivi ed ambientali ottenibili nel caso di un intervento completo.

Per la parte del territorio BT2 è prescritto altresì:

a) indice fondiario di superficie, da applicare all'intera parte, non superiore a 1,2 mq/mq;

b) gli interventi convenzionati in piani urbanistici esecutivi sono realizzati mediante tipi, attività ed usi come precisato in tabella; in particolare è prescritto il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e c); ed inoltre una superficie da destinare a servizi pubblici pari all'80% della superficie lorda di solaio corrispondente alla quantità edificabile di cui almeno il 50% destinata a parcheggio pubblico reperita come superficie utile in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Per l'area urbanistica n.67 il soddisfacimento degli standard art. 21 L.R. 56/77 è ammesso mediante il criterio della monetizzazione delle aree.

c) in assenza di strumenti urbanistici esecutivi sull'intera BT2:

- interventi su interi edifici esistenti o su singole unità immobiliari ammessi senza incrementi di quantità (di superficie lorda di solaio), senza convenzione, secondo tipi, attività e vincoli precisati in tabella.
- in particolare non è consentito incrementare l'uso residenziale esistente se non in relazione alle esigenze del personale di custodia.

INTERVENTI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARIO INTER EDIFICI		INTERVENTI IN STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI									
NON CONVENZIONATI		CONVENZIONATI ex art. 43 L.R. 56/77									
NON CONVENZIONATI		NON COVENZIONATI									
CLASSI DI ATTIVITÀ	ED USI ARTT. 20; 21; 22; 23; 24;	Indice fondiario 1,2 mq/mq. Indice territoriale con Urbanistico Esecutivo 0,75 mq/mq. Servizi: 80% della superficie	Risparmio (art. 28b)	Manutenzione ordinaria (art. 26)							
P1											
P2											
P3											
tm1											
tm2											
t1.1.											
t1.2.											
t2.1.											
t2.2.											
t3.1.											
t3.2.											
t4											
t5											
t6.1.											
t6.2.											
t7											
t8											
t9											
t10											
t11											
t12											
t13											
t14											
t15											
t16											
t17											
t18											
t19											
t20											
t21											
t22											
t23											
t24											
t25											
t26											
t27											
t28											
t29											
t30											
t31											
t32											
t33											
t34											
t35											
t36											
t37											
t38											
t39											
t40											
t41											
t42											
t43											
t44											
t45											
t46											
t47											
t48											
t49											
t50											
t51											
t52											
t53											
t54											
t55											
t56											
t57											
t58											
t59											
t60											
t61											
t62											
t63											
t64											
t65											
t66											
t67											
t68											
t69											
t70											
t71											
t72											
t73											
t74											
t75											
t76											
t77											
t78											
t79											
t80											
t81											
t82											
t83											
t84											
t85											
t86											
t87											
t88											
t89											
t90											
t91											
t92											
t93											
t94											
t95											
t96											
t97											
t98											
t99											
t100											
t101											
t102											
t103											
t104											
t105											
t106											
t107											
t108											
t109											
t110											
t111											
t112											
t113											
t114											
t115											
t116											
t117											
t118											
t119											
t120											
t121											
t122											
t123											
t124											
t125											
t126											
t127											
t128											
t129											
t130											
t131											
t132											
t133											
t134											
t135											
t136											
t137											
t138											
t139											
t140											
t141											
t142											
t143											
t144											
t145											
t146											
t147											
t148											
t149											
t150											
t151											
t152											
t153											
t154											
t155											
t156											
t157											
t158											
t159											
t160											
t161											
t162											
t163											
t164											
t165											
t166											
t167											
t168											
t169											
t170											
t171											
t172											
t173											
t174											
t175											
t176											
t177											
t178											
t179											
t180											
t181											
t182											
t183											
t184											
t185											
t186											
t187											
t188											
t189											
t190											
t191											
t192											
t193											
t194											
t195											
t196					</td						

Art.57 Prescrizioni per BR5 (ex CR1)

Per la sottocategoria BR5, di cui all'art. 13 delle presenti norme, si prescrive:

- a) indice fondiario di cubatura non superiore a 1,2 mc/mq ovvero a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare incluse le volumetrie riconosciute ai sensi della legge 47/1985 per interventi di:
 - ampliamento di edifici esistenti;
 - completamento mediante nuova edificazione di lotti non ancora edificati;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia;
- b) Nel rispetto delle indicazioni di cui alle lettere b), c), e d) dell'art. 51. "Prescrizioni per BR3";
- c) l'altezza massima degli edifici in tutte le aree non potrà superare i 2-3 p.f.t.
- d) l'attuazione dell'intervento sull'area n° 362 è da attuarsi esclusivamente mediante PdR esteso all'intera area urbanistica.
Il PdR deve consentire l'apertura della viabilità in progetto, la dismissione delle aree indicate nella allegata tabella normativa e comunque in quantità non inferiore a quella indicata come SRV sulle tavole di progetto; viene inoltre richiesta la loro contestuale sistemazione nel rispetto delle indicazioni progettuali che verranno fornite dall'A.C. in fase di convenzione.
- e) gli interventi sono sempre subordinati a SUE qualora l'area sia cartograficamente delimitate dal simbolo di "Coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi" o ne caso l'intervento previsto risulti pari o superiore a 3.000 mc.
- f) per l'area urbanistica n. 787/D l'attuazione di un nuovo intervento è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso anche alle aree 787/A, 787/B, 787/C, 787/E; la mancata estensione del PEC a tutte le aree urbanistiche elencate e per l'estensione indicata cartograficamente sulle tavole di progetto costituiscono elemento di improcedibilità. A PEC approvato ogni singola area urbanistica preordinata agli interventi privati costituisce singolo comparto attuabile separatamente, nel rispetto delle rispettive disposizioni urbanistiche previste per ognuna di esse. In sede di stipula della convenzione l'integrale cessione gratuita al Comune dell'area 787/E deve essere effettuata contestualmente alla firma dell'atto convenzionale.
Sull'area urbanistica n° 787/D, già oggetto di precedente attuazione nel rispetto dei parametri generali previsti per la zona BR5, subordinatamente alla formazione di un nuovo PEC ed all'ottemperamento delle nuove prescrizioni convenzionali, è ammesso un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo di + 2000 mc. ed il conseguente proporzionale superamento degli indici territoriali e fondiari previsti dal presente articolo normativo (e dalla scheda) per le altre aree urbanistiche BR5. L'utilizzo delle nuove capacità edificatorie è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- incremento di altezza massima del fabbricato: sopraelevazione di + 2. p.f.t. dell'edificio esistente,
- rapporto di copertura: pari a quello del progetto edilizio esistente;
- conformare il nuovo intervento sull'edificio preesistente, sia per tipologia edilizio che per utilizzo di materiali;
- la cessione dell'area urbanistica 787/E soddisfa il reperimento degli standard dovuti alla nuova capacità edificatoria. E' comunque da privilegiare una soluzione di impianto che possa, anche in quota parte reperire in loco aree a servizi da destinare a parcheggio pubblico in aggiunta a quelle eventualmente già presenti all'interno del perimetro dell'area 787/C.

Ogni intervento deve essere valutato sulla base delle indicazioni scaturenti dalla carta di sintesi, dai contenuti normativi espressi dalla relazione geologico tecnica e dalle specifiche prescrizioni contenute nelle schede di approfondimento redatte per ogni area urbanistica ancora edificabile. Alcune aree della presente sottocategoria (si confrontino gli elaborati di progetto Tavv. 3.1/7 – 4.16 e l'elaborato AT1.4), ed in particolare: aree numero 29, 44, 52, 53, 54, 100, 169 e, 175 ricadono in settori caratterizzati da “porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente” ovvero classe 3B, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva “nota tecnica esplicativa”. Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le attenzioni e/o le limitazioni agli interventi edilizi, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo articolo 81 delle presenti NTA.

INTERVENTI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI		INTERVENTI SU INTERI EDIFICI										DISTRETTO N. 5 DEL TERRITORIO		PARTE DEL TERRITORIO BRS	
NON CONVENZIONATI		NON COVENZIONATI										CONVENZIONATI		CONVENZIONATI	
1															
P1															
P2															
P3															
un1															
tm2															
t 1.1.															
t 1.2.															
t 2.1.															
t 2.2.															
t 3.1.															
t 3.2.															
t 4															
t 5															
t 6.1.															
t 6.2.															
t 7															
t 8															
t 9															
t 10															
t 11															
e 1															
e 2															
e 3															

Indice fondiario 1,2 mc/mq o non superiore a quello esistente alla data del Progetto Preliminare

Con esclusione di nuovi impianti di distribuzione del carburante

Con eventuale Strumento Esecutivo da prevedersi in caso di indicazione cartografica o di intervento superiore a 3000 mc.

Rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b)

Risparmio servizi:

-area 362: 25 mq/ab e comunque non inferiore all'area SRV indicata in cartografia.
Standard non monetizzabili.
-altre aree: 25 mq/ab

Art.60 Prescrizioni per D

La sottocategoria D, di cui all'art. 16 delle presenti norme, riguarda parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione di carattere industriale, artigianale e commerciale mediante strumenti urbanistici esecutivi.

Tali parti del territorio sono di norma destinate alla localizzazione di attività produttive esistenti nel territorio Comunale di Nichelino alla data di adozione del Progetto Preliminare e da trasferire, secondo le indicazioni del presente P.R.G.C..

All'interno di dette parti, ove previsto dal piano sono indicate aree specifiche, destinate a servizi (SP di cui all'art. 17) od a nuove sedi viarie, (che rappresentano una quota dei fabbisogni derivanti dagli insediamenti previsti dal PRG stesso) e fili di fabbricazione da rispettare nella progettazione degli interventi.

Al fine di facilitare la formazione di iniziative unitarie fra le proprietà il P.P.A. o lo stesso strumento urbanistico esecutivo, possono indicare le unità minime (comprese anche di porzioni di aree a servizi) cui può essere limitato l'intervento di nuova edificazione. In ogni caso valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 9, secondo comma.

Qualora il Comune non intenda avvalersi del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, di cui all'art. 42 della L.U. 56/77 e successive modificazioni, gli interventi di nuova edificazione previsti nelle aree D sono attuati mediante strumenti urbanistici di cui agli artt. 43 e 44 della L.U. 56/77.

Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.U. 56/77.

Per le aree D si prescrive altresì:

- a) indice territoriale di superficie da applicare all'intera area non superiore a 0,75 mq/mq.

Le quantità edificabili così determinate (superficie lorda di solaio) sono concentrate sulle aree (non vincolate o non destinabili a servizi e viabilità), destinate dal SUE a superficie fondiaria, fino a raggiungere su di esse un indice fondiario di copertura non superiore al 50%.

La differenza fra la superficie territoriale oggetto di intervento e la superficie fondiaria edificabile è destinata, in posizione e forma opportuna, ai servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e di cui al I comma dell'art. 35 delle presenti norme ed alla viabilità, al netto delle aree eventualmente già vincolate nella cartografia di progetto, dal piano regolatore.

Queste ultime possono anche subire variazioni di forma o di ubicazione se lo strumento urbanistico esecutivo ne motiva e argomenta l'opportunità.

In ogni caso la quantità complessiva di aree destinate ai servizi è calcolata in percentuale pari al 20% della superficie territoriale di D; in presenza di unità minime di intervento di cui al 4° comma del presente articolo, l'attuazione delle

aree per servizi individuate dal PRG ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, è realizzata per porzioni funzionali attribuite alle stesse.

- b) gli interventi in piani urbanistici esecutivi sono realizzati mediante tipi, attività, usi e vincoli come precisato in tabella. L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia degli impianti previsti.
- c) gli interventi di nuova costruzione di edifici industriali debbono rispettare i fili fissi di fabbricazione indicati nelle cartografie di progetto. Derogano dal rispetto dei fili fissi di fabbricazione gli impianti al servizio della viabilità (impianti di erogazione carburante e strutture ad essi funzionalmente connesse, piccole strutture per impianti tecnologici per pubblici servizi, ecc).
- d) nelle aree comprese in parti di territorio classificate come D, oltre agli interventi per recinzioni mediante opere a giorno è consentito:
 - interventi su edifici eventualmente esistenti senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definite al Titolo II Capo II delle presenti norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento delle opere, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento, di cui agli artt. 26, 27, 28, 29 e 30 delle presenti norme;
 - interventi sulle aree non edificate senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definiti al Titolo II Capo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'art. 24, per le quali è consentito il cambiamento all'interno della classe e.
- e) Per quanto riguarda l'attività di deposito di materiali a cielo libero e di rottameria, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli civili, industriali o agricoli, dovranno essere previsti spazi di manovra e parcheggio privati in misura adeguata e comunque non inferiori ad 1/3 della superficie fondiaria dell'impianto; dovrà inoltre essere garantito un ordinato utilizzo degli spazi ed il rispetto dei requisiti igienico-funzionali; è ammessa la formazione di uffici connessi all'impianto in misura non superiore a 200 mq. lordi, servizi compresi;
- f) all'interno dell'area PIP4 l'attività t1.2 è ammessa, limitatamente ai pubblici esercizi e agli esercizi commerciali di vicinato, nei limiti quantitativi previsti dal S.U.E.
- g) Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico delle aree produttive si dovrà porre attenzione a:
 - realizzare idonee schermature a verde, possibilmente con alberature di alto fusto di essenza autoctona, in corrispondenza della trama edilizia esistente ed in particolare per quanto riguarda gli edifici con funzioni produttive;
 - integrare opportunamente le aree verdi con gli edifici produttivi, schermendo opportunamente l'eventuale presenza di impianti a forte disturbo percettivo;
 - evidenziare, ove possibile, nella aree a servizi i coni visivi in direzione dello skyline montuoso e collinare;

- inibire la vista da parte degli edifici a funzione terziaria , commerciale e ricettiva, nei confronti degli edifici produttivi, mantenere le connessioni percettive, qualora esse siano positive, con le funzioni residenziali.

Per le aree del P.I.P. 4 si prescrive altresì:

Adeguamento alla L.R. 52/2000 “Disposizioni per la tutela dell’ambiente in materia di inquinamento acustico”

Ove sussistano accostamenti critici tra classi acustiche confinanti dovranno essere individuate, all’interno del perimetro del P.I.P. 4, idonee fasce di mitigazione opportunamente dimensionate ai sensi della L.R. 52/2000 e della D.G.R. n. 85-3802 del 06.08.2001. Qualora l’inserimento di tali misure di mitigazione richieda la modifica di elementi compositivi, normativi o dimensionali del P.I.P. 4 sarà necessario operare a mezzo di una successiva variante del medesimo strumento urbanistico attuativo.

~~Adeguamento al Decreto Legislativo 334/1999 e al D.M. 9 maggio 2001 in merito ai Requisiti minimi di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante (R.I.R.).~~

~~In sede esecutiva del P.I.P. 4 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni cautelari tecniche operative:~~

- ~~adozione di dispositivi di ricirculo dell’aria e presenza di locali dotati di pareti ed infissi che garantiscono adeguata resistenza al fuoco e alle sovrapressioni di picco, per contrastare eventuali inneschi di GPL;~~
- ~~presenza di locali atti ad ospitare il personale dotati di infissi ad elevato grado di tenuta rispetto all’atmosfera esterna in modo da garantire il totale isolamento al determinarsi di un’emergenza con rilascio tossico, da prevedere non solo per gli edifici situati all’interno delle aree di danno;~~
- ~~adozione di specifiche procedure di emergenza interne per le realizzazioni che prevedano una congrua presenza di persone;~~
- ~~realizzazione di un sistema viabilistico finalizzato a separare il traffico di movimentazione delle sostanze utilizzate dall’Azienda e a garantire che all’interno delle aree adiacenti allo stabilimento (area di effetti reversibili e irreversibili) sia evitata un’eccessiva concentrazione di persone;~~
- ~~realizzazione di un sistema viabilistico alternativo a Via Vernea nell’ottica di evitare la compromissione dell’accessibilità all’area soprattutto in condizioni di emergenza.~~

~~Tali prescrizioni sono da applicarsi in un’area di 500 m. dalla LIRI Industriale S.p.A. come indicato dalla cartografia allegata alla Relazione di Compatibilità Ambientale elaborato tecnico “R.I.R.” (allegato 3) e comunque all’intera area del P.I.P. 4.~~

Fasce di rispetto dell’elettrodotto esistente.

La fascia di rispetto dell’elettrodotto, pari a 30 metri lineari, richiede una verifica della nuova edificabilità, prevista da P.I.P. , qualora l’inserimento di tali misure di mitigazione richiedano una ridefinizione delle capacità edificatorie e/o dimensionali dei vari lotti coinvolti, si dovranno apportare le dovute modifiche agli elementi

compositivi, normativi o dimensionali del P.I.P. 4 a mezzo di variante del medesimo strumento urbanistico attuativo.

Art.61 Prescrizioni per EE

Per la sottocategoria EE di cui all'art. 16 delle presenti norme si prescrive:

- a) indice fondiario di cubatura massimo per la costruzione di nuove residenze rurali in funzione delle colture in atto o in progetto nella azienda interessata, in conformità a quanto previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni, nelle seguenti entità:
- terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
 - terreni a colture orticole o floricolte specializzate: mc. 0,05 per mq.;
 - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
 - terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascoli e prato-pascolo di aziende silvo- pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la nuova residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

I nuovi edifici per residenza rurale non possono superare l'altezza di mt. 7,50 con non più di 2 piani fuori terra.

Deve inoltre essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti, non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazione a fini abitativi di parti rustiche, nei limiti delle quantità di cui al presente punto a) o di quelle esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare.

Entro i limiti sopra stabiliti sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31/7/84 n° 35.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni inculti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi edificabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al successivo punto b), anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti componenti l'azienda, anche se siti in parti agricole non edificabili (EEX) anche non contigui od in parti agricole di Comuni limitrofi, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi 1500 mc.

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

Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree il cui volume edificabile è stato utilizzato a fini edificatori sono "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera b) del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

- b) la possibilità di costruire le infrastrutture, le strutture le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, l'allevamento, la commercializzazione dei prodotti agricoli principali, nonché elementi accessori e di supporto degli stessi, con dimensionamento e caratteristiche riferiti esclusivamente alle esigenze della singola azienda agricola.
- Sono invece da escludere tassativamente dalla EE edifici, impianti, strutture per quanto si riferisce ad aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.
- Gli edifici o comunque le strutture al servizio dell'attività agricola sono realizzati con indice fondiario di superficie non superiore a 0,75 mq/mq e indice fondiario di copertura non superiore al 35%.
- Il calcolo di detti indice è operato con riferimento ad area unitaria che pertanto costituisce la superficie fondiaria degli edifici e delle strutture di cui trattasi.
- c) il volume edificabile, destinato alla costruzione o all'ampliamento delle abitazioni rurali, è oggetto di concessione esclusivamente a favore:
- degli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e delle L.R. 12.5.1975 n. 27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo e cioè gli imprenditori (di cui al punto precedente) ed i salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori di qualunque tipo nella EE è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del punto a) del presente articolo;
 - il vincolo dell'eventuale trasferimento di volume edificabile di cui al punto a) del presente articolo;
 - le sanzioni, oltre a quelle di cui all'art. 69 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, per l'inosservanza degli impegni assunti.
- L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d) e) f) dell'art. 9 della legge 28.1.77 n. 10.
- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso (nei limiti previsti dal piano regolatore generale) previa domanda e 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 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione rurale da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Per tutti gli edifici **non** diversamente classificati, compresi in parti del territorio EE, oltre agli interventi per recinzioni mediante rete e paletti è consentito:

- interventi senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definite al Titolo II Capo II delle presenti norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento delle opere in cui agli artt. 26, 27, 28 delle presenti norme;
- interventi sulle aree non edificate senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definiti al Titolo II Capo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'art. 24, per le quali è consentito il cambiamento all'interno della classe e.

Art.66 Prescrizioni per S e SP

Nelle aree soggette a vincolo per servizi ed attrezzature, pubblici e di uso pubblico, di cui agli artt. 21, L.R. 56/77 e successive modificazioni, fino all'acquisizione da parte degli enti pubblici competenti oltre ad interventi per recinzione mediante opere a giorno è consentito:

- a) intervenire su edifici eventualmente esistenti destinati ad attività anche in contrasto con le previsioni di PRGC purché senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definite al Titolo II Capo II delle presenti norme, mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento di cui agli artt. 26; 27; 28 delle presenti norme;
- b) intervenire a fini agricolo-forestali sulle aree non edificate senza intervento edificatorio.

In tali aree saranno ammessi gli interventi necessari alla realizzazione ed al funzionamento degli edifici, delle attrezzature ed impianti di cui all'art. 21 della legge 56/1977 ed alle eventuali specifiche destinazioni indicate dal piano secondo quanto prescritto dall'art. 7 delle presenti norme.

Per:

- le aree di cui al presente articolo all'interno delle quali, in sede esecutiva potranno essere ricavate aliquote di aree di categoria F;
- gli interventi di particolare carattere polifunzionale integrato in aree di categoria S,

l'attuazione, ai fini dei vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, di norma, si avvarrà di Piani Tecnici Esecutivi (P.T.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

Nella fase di redazione di strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione delle previsioni di piano, le aree a servizi in esso individuate potranno subire, nel rispetto degli standard minimi previsti dal PRG, modificazioni di forma ed ubicazione necessarie alla migliore organizzazione urbanistica del PEC nel contesto territoriale interessato senza che ciò comporti necessità di variante.

Nel caso di interventi residenziali nelle aree del Centro Storico di ristrutturazione urbanistica e di completamento (ad esclusione di quelli ricadenti nelle parti di territorio Cr2 e Cr3), produttivi e terziari, le superfici per parcheggi pubblici (conteggiate come superficie di calpestio) potranno essere dislocate su più livelli entro e/o fuori terra, anche ai fini della formazione e/o maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi, purché non pregiudichino le aree verdi sovrastanti. In tal caso mediante apposite convenzioni, il Comune potrà disporre che aliquote di detti parcheggi eccedenti lo standard minimo di legge siano riservate all'uso privato.

Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi di cui al presente titolo e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico od ambientale ai sensi delle leggi vigenti o secondo le indicazioni del presente Piano Regolatore Generale sono

ammessi di norma solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge, dei competenti organi Statali e Regionali.

È consentito l'uso del sottosuolo a parcheggio privato anche non pertinenziale relativamente a parte dell'area urbanistica n. 818 come perimettrata nella Tav. 3.2 "Progetto di Piano", classificata come SRP dal P.R.G.C., sulla quale sussiste un diritto di superficie in sottosuolo conferito con atto notaio Goria Rep. 44.298 del 25/10/1991.

All'interno dei soli Distretti Residenziali è possibile modificare la classificazione delle aree a servizi indicate cartograficamente dal PRGC senza costituirne variante.

L'intervento sulle aree a servizi è riservato in via principale all'Amministrazione Comunale o agli Enti istituzionalmente competenti.

Ai sensi del 6° comma dell'art. 7 delle presenti NTA, in ogni Distretto Urbanistico (D.I., D.R., D.E.) è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante l'assoggettamento ad uso pubblico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere compatibili con quelle indicate al precedente art. 7.

Nelle aree di proprietà comunale, con destinazione a servizi, a seguito di alienazione del diritto di sottosuolo – proprietario o superficiario – a favore di privati, è possibile la realizzazione di parcheggi privati interrati, anche non pertinenziali. L'attuazione degli interventi avviene mediante apposita convenzione che definisce i tempi, le modalità, le garanzie e le opere da realizzare in soprassuolo e che disciplina l'esercizio del diritto di sottosuolo e i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

I parametri urbanistici legati all'utilizzazione delle aree S ed SP devono rispettare le seguenti regole:

Arese S (S, SRI, SRC, SRV, SRP, SC):

tutti gli interventi compatibili con le attività indicate al precedente art. 7, punto 1) saranno dimensionate sulla effettiva esigenza secondo le indicazioni programmatiche definite, volta per volta, dall'A.C. e saranno soggetti esclusivamente alle prescrizioni che disciplinano le distanze tra edifici (art. 46). Per l'area urbanistica n° 881 SRC di proprietà comunale da destinare ad orti urbani se ne prescrive l'attuazione mediante Piano Tecnico Esecutivo per la definizione dei lotti e l'ubicazione dei necessari manufatti di servizio;

Arese SP:

a) per gli interventi riconducibili alle attività indicate come "Servizi sociali, attrezzature integrative e servizi vari" di cui al precedente art. 7, punto 2), valgono le modalità previste per le aree di tipo "S" fermo restando la

- necessità di individuare le aree a parcheggio privato ai sensi dell'art. 47, lettera a) delle NTA ed eventuale quota di parcheggio pubblico.
- b) per gli interventi riconducibili alle altre destinazioni d'uso valgono le modalità previste per le aree di tipo "S".
 - c) gli interventi previsti sull'area SP n.851 potranno essere attuati anche da soggetti privati qualora, nel rispetto delle prescrizioni dello Studio Unitario per il coordinamento delle opere con gli interventi sull'area BP2 n. 786bis, venga stipulata con l'Amministrazione comunale una o più convenzioni ai sensi del 6° comma dell'art.7 delle presenti NTA.

L'attuazione dell'area n.851 è finalizzata alla realizzazione di servizi costruiti quali attività ricettive, strutture per la ristorazione, il tempo libero e lo sport nell'ambito delle disposizioni contenute all'art.7 punto2), con l'esclusione dei centri di prima raccolta dei rifiuti industriali.

I parametri edilizi ed urbanistici applicabili per le finalità previste dal P.R.G.C. sono:

- capacità edificatoria complessiva massima di 8.500 mq di superficie linda di solaio. La suddivisione della capacità edificatoria tra più unità minime funzionali è demandata allo Studio Unitario di iniziativa pubblica (art.54, 3° comma) esteso all'area BP2 n.786bis;
- altezza massima 22 m (6 piani fuori terra);
- rapporto di copertura non superiore al 20% della superficie dell'area urbanistica;
- reperimento della superficie a parcheggio pertinenziale in quantità non inferiore a 1 mq ogni 10 mc ed idonea quota di parcheggio pubblico localizzabile all'interno dell'area.

La progettazione degli interventi nell'area SP n.851 dovrà rispettare gli elementi vincolanti dello Studio Unitario di cui al 3° comma del precedente art 54.

Art.67 Prescrizioni per FV

Per la sottocategoria FV, di cui all'art. 18 delle presenti norme, si prescrive:

- a) la costruzione di impianti e strutture, la sistemazione di aree libere secondo tipi di intervento (eventualmente per il recupero parziale o totale di edifici esistenti), categoria di attività ed usi, vincoli come precisato in tabella;
- b) l'intervento sulle aree FV è riservato in via principale all'Amministrazione Comunale o agli Enti istituzionalmente competenti.
E' sempre ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione degli interventi di cui alla tabella allegata solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.
E' altresì ammesso l'intervento di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere ammissibili in Fv.
- c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia degli impianti previsti.
- d) fino all'eventuale acquisizione degli enti pubblici competenti, oltre ad interventi per recinzioni mediante opere a giorno, è consentito:
 - intervenire su edifici eventualmente esistenti senza cambio fra le sottoclassi delle attività e degli usi, come definite al Titolo II Capo II delle presenti norme e mediante tipi di interventi limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria, al restauro e al risanamento di cui agli artt. 26; 27; 28 delle presenti norme;
 - intervenire a fini agricolo-forestali sulle aree non edificate senza intervento edificatorio.

All'interno dell'area sono individuati edifici ad uso residenziale oggetto dei due condoni edilizi ai sensi della L.47/85 e 724/94; e attrezzature per attività sportive. L'area su cui insistono gli edifici è definita dal Piano d'Area del Progetto Territoriale Operativo del Po, così come integrato dalla L.R. 65/95, "Zone di interesse naturalistico – art. 2.4; N2 – Zone di integrazione tra aree naturali ed agrarie" ed individuata come "Principale area degradata – D".

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente gli interventi dalla manutenzione ordinaria al risanamento di cui agli artt. 26, 27 delle presenti norme.

Nell'area individuata, sulle Tavole di Piano, quale Ambito di coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi, dovrà essere realizzato uno Strumento Urbanistico Esecutivo unitario di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione ambientale, infrastrutturale e naturalistica con l'obiettivo di ricostruire la continuità dell'area a parco (anche attraverso la creazione di percorsi turistici pedonali e ciclabili, l'eliminazione delle recinzioni, etc.), consentendo la percezione visiva e la fruibilità della fascia spondale.

All'interno di tale strumento potrà essere verificata l'opportunità – previo programma di rilocalizzazione degli attuali insediamenti – di riutilizzare parte delle strutture esistenti per attrezzature di pubblico interesse collegate alla fruibilità del parco.

	INTERVENTI PER SISTEMAZIONI DI AREE		DISTRETTO N. 47bis	PARTE DEL TERRITORIO FV
	CONVENZIONATI IN DIRITTO DI SUPERFICIE	NON COVENZIONATI DA PARTE DI ENTI PUB.		
I				
P1				
P2				
P3				
tm1				
tm2				
t1.1.				
t1.2.				
t2.1.				
t2.2.				
t3.1.				
t3.2.				
t4				
t5				
t6.1.				
t6.2.				
t7				
t8				
t9				
t10				
t11				
e1				
e2				
e3				

Rispetto dei vincoli a parcheggi
 in relazione alle esigenze ex art.
 47bis