

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.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Finalità, contenuto ed ambito di operatività del P.R.G.C.

Art.1 Obiettivi e criteri del PRGC

Le finalità, gli obiettivi ed i criteri utilizzati per la revisione del Piano Regolatore Generale, in adeguamento alla L.R. 56/77, e successive modificazioni, sono specificati nella Relazione illustrativa e, in conformità alle disposizioni contenute negli artt. 11, 80 bis e 82 della legge citata, tendono a:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture al fine di garantire più equilibrati livelli funzionali nelle relazioni che intercorrono fra di essi;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente e soddisfare il fabbisogno pregresso di abitazioni con particolare riferimento alla residenza degradata ed affollata al fine di migliorare le condizioni abitative, attraverso politiche ed interventi tendenti a ridurre i costi delle abitazioni;
- riqualificare il tessuto urbanistico ed infrastrutturale, soprattutto nelle aree centrali e periferiche, al fine di elevare i livelli qualitativi, funzionali e formali delle varie porzioni del territorio cittadino;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche, con la specifica finalità di elevare i livelli sociali, culturali, scolastici ed educativi della popolazione;
- riordinare gli insediamenti industriali, disciplinandone le trasformazioni, al fine di favorire i processi di riorganizzazione produttiva, di recuperare spazi per attrezzature di servizio oggi carenti, di migliorare l'ambiente urbano, favorendo nel contempo la salvaguardia dei livelli occupazionali;
- salvaguardare le risorse naturali e ambientali ed il patrimonio storico ed artistico, favorendo contestualmente agli obiettivi di tutela dei beni culturali ed ambientali, un utilizzo economico dei beni stessi;
- favorire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, tenuto altresì conto delle esigenze economiche e sociali dei produttori;
- assicurare il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati attraverso il più esteso utilizzo degli strumenti attuativi e di programmazione a disposizione della Civica Amministrazione, fra cui in primo luogo il Programma Pluriennale di Attuazione;
- assicurare il coordinamento con le politiche di livello territoriale sovracomunale attraverso la sistematica collaborazione con Enti ed organismi che operano a quel livello nei vari settori;

- assicurare il necessario recepimento e adeguamento alle disposizioni regionali in merito ai seguenti temi:
- al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. citato
- alla L.R. 19/98 in quanto le presenti norme risultano coordinate con il Regolamento Edilizio approvato dal Comune e redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte;
- alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998, ed a tale riguardo si rimanda allo specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa;
- alla L.R. 28/99 in quanto le presenti norme recepiscono i Criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune, in conformità alle prescrizioni del DCR 563-14343;
- alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Proposta di Zonizzazione Acustica già adottata dal Comune.

Art.2 Elaborati del PRG e della Variante 2

Omissis

Art.3 Efficacia e campo di applicazione

Le indicazioni del Piano Regolatore Generale si estendono all'intero territorio comunale, ne disciplinano l'uso e la tutela mediante sia le norme di attuazione sia le prescrizioni topografiche, contenute nelle tavole di piano.

Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio del Comune di Nichelino approvato, al quale si rimanda integralmente.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica nei termini di legge e negli altri casi da essa previsti.

Art.4 Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale

La programmazione e i relativi strumenti urbanistici esecutivi assicurano il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e gestione del territorio comunale e quello che si sviluppa a livello regionale e degli altri Comuni interessati.

Qualora la dinamica d'attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, il collegamento è assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia mediante l'istituzione di consorzi per la formazione e gestione di strumenti urbanistici esecutivi nell'ambito delle disposizioni legislative in materia, sia mediante l'utilizzo delle convenzioni-quadro regionali, sia mediante forme di convenzionamento specifiche e protocolli d'intesa fra Comuni interessati.

La partecipazione degli eventuali organi del decentramento, attraverso la consultazione e i pareri prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia, deve essere finalizzata al graduale miglioramento delle condizioni di vita locali, soprattutto per quanto concerne l'accessibilità e la fruibilità dei servizi di livello locale e la loro integrazione nel contesto urbano.

Art.5 Distretti di urbanizzazione

Al fine di assicurare un equilibrato rapporto fra residenze, attività, servizi e infrastrutture, ai sensi dell'art. 11 L.R. 56/77 e dell'art. 17 L. 765/67, 8° e 9°c., il Piano suddivide il territorio comunale in Distretti di Urbanizzazione, funzionalmente omogenei.

Per ciascuno di tali Distretti il piano indica il tipo e il livello delle opere di urbanizzazione e le connessioni con gli altri distretti e con i nuclei di servizi eventualmente ubicati fuori del Distretto stesso, ai quali gli insediamenti in atto e previsti devono essere funzionalmente collegati, al fine di garantire l'accessibilità e la fruibilità di servizi ed infrastrutture, rispettando in particolare gli standards di cui agli

art. 21 e 22 L.R. 56/77, come specificato nel successivo art. 8. Pertanto il territorio comunale è suddiviso nei seguenti Distretti di urbanizzazione.

- a) Distretti residenziali:
DR1; DR2; DR2bis; DR3; DR4; DR5.
- b) Distretti industriali:
DI1; DI2; DI3; DI4; DI5.
- c) Distretti agricoli:
DE1; DE2; DE3.

Art.6 Capacità insediativa teorica ed effettiva dei Distretti

Il piano a norma dell'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni, indica la dotazione complessiva di infrastrutture (opere d'urbanizzazione primaria) e servizi (opere d'urbanizzazione secondaria).

Tale dotazione in base a standards di entità non inferiore a quella di cui al citato articolo di legge, determina la "capacità insediativa teorica" massima non superabile in ciascun Distretto.

Al fine di fissare i "criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili", di cui al punto 9) dello art. 12 L.R. 56/77, si definisce come "capacità insediativa effettiva" di ciascun Distretto ad una certa data quella determinabile in base alla dotazione di infrastrutture e servizi "effettivamente fruibile" in ciascun Distretto alla stessa data.

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

- delle aree in uso o in proprietà degli Enti preposti all'attuazione e/o gestione di detti servizi e le cui opere siano già state eseguite in misura adeguata alle esigenze, alla data in cui viene operata la valutazione;
- delle aree di cui sia stata predisposta l'acquisizione o l'uso (ai sensi di quanto previsto all'ultimo comma del successivo art. 7) e la esecuzione delle opere da parte dei suddetti Enti, mediante specifici programmi oppure nell'ambito di P.P.A. oppure, in assenza di questi, mediante strumenti urbanistici esecutivi approvati, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Data la dotazione complessiva di infrastrutture e servizi esistente ad una certa data nel territorio comunale, la capacità insediativa effettiva di un Distretto è data dagli insediamenti ammissibili (tenuto conto di quelli già esistenti) in base alle infrastrutture e ai servizi di cui detti insediamenti possono fruire, nel rispetto dei rapporti (standards) e delle connessioni funzionali indicati dal piano. Pertanto la capacità insediativa

"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. |
| <u>Totale</u> | <u>25,00 mq/ab.</u> |

- 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.:
 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.:
- 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 suo 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 informativi 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 informativi 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.8 Programma Pluriennale di Attuazione

Ai sensi dell'art. 13 L. 28.1.1977 n. 10, l'attuazione del P.R.G.C. avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione, formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33, 34, 35, 36, 37 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Tali programmi, con riferimento agli eventi demografici e socio-economici che interessano il comune ed alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo, devono tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informatori del P.R.G., quali risultano esplicitati nella Relazione illustrativa.

A tal fine il Comune procede, sulla base di un censimento analitico degli insediamenti esistenti, dei servizi e delle infrastrutture disponibili, all'aggiornamento della capacità insediativa effettiva delle varie zone o Distretti in cui è suddiviso il territorio comunale (nei termini stabiliti al precedente art. 6) e di quella che può essere loro conferita dal programma di attuazione, determinando in particolare:

- le opere ed infrastrutture da realizzare nel periodo;
- gli interventi di recupero da programmare;
- gli eventuali interventi addizionali ammissibili, nelle singole zone ed aree del territorio comunale.

Quando i fabbisogni pregressi siano, nel complesso, soltanto parzialmente soddisfatti dalla dotazione esistente di servizi ed infrastrutture e da quella programmabile nel periodo di validità del Programma, questo deve in particolare, sulla base delle carenze e delle priorità di intervento segnalati dal censimento analitico suddetto, e in relazione alle risorse prevedibili, coordinare gli interventi in modo da:

- ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse, in modo da assicurare la "capacità insediativa effettiva" di ogni Distretto, congruente agli insediamenti in atto, secondo una progressione di più lungo orizzonte, articolata in modo argomentato ed attendibile in una successione di programmi pluriennali;
- garantire la piena copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi, adeguando corrispettivamente la capacità insediativa effettiva dei relativi Distretti;
- equilibrare il grado di soddisfazione dei fabbisogni pregressi nelle diverse zone, e per i diversi settori di servizi.

A tal fine il Programma definisce, per ogni Distretto di urbanizzazione, il livello minimo della capacità insediativa effettiva, al di sotto del quale, pur tenendo conto degli interventi programmati, non sono ammessi nuovi insediamenti, né interventi di trasformazione tali da incrementare gli insediamenti esistenti.

Art.9 Strumenti urbanistici esecutivi

Sono Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima legge, e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della L. 457/78.

Il presente PRG - mediante indicazioni cartografiche e/o normative - definisce gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, salva sempre la possibilità di successive indicazioni anche in sede di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77.

La formazione di SUE è resa obbligatoria per interventi che comportino la nuova costruzione, l'ampliamento, il un cambio di classe di attività, di cui al successivo Capo II, per un volume in progetto superiore a 3.000 mc per le classi "r" e per Sul in progetto superiori a 1.500 mq per le altre classi ad esclusione della "e" e delle pratiche edilizie in itinere di seguito elencate:

- 1- 42/U/02 presentata in data 22.10.2002 in via Nievo, via Cattaneo;
- 2- 14/U/03 presentata in data 20.05.2003 in via Calatafimi angolo via Quarto;
- 3- 109/03 presentata in data 15.05.2003 in via Pateri angolo via Graf;
- 4- 10/U/05 presentata in data 21.06.2005 in via Vernea angolo via Quarto;
- 5- 21/U/04 presentata in data 31.12.2004 in via Teano 23.

Gli Strumenti urbanistici Esecutivi si attuano per Unità Minime di Intervento (U.M.I.), ovvero per estensioni territoriali preordinate dal PRGC. In assenza di specifiche indicazioni di PRGC e/o di PPA ogni S.U.E. proposto è da considerare U.M.I., sulla quale la Giunta Comunale si esprime a favore in caso di accoglimento del SUE presentato, tenuto conto delle motivazioni addotte dai Proponenti e delle finalità di interesse generale espresse dal Piano Esecutivo.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi è comunque obbligatoria qualora si presentino contestualmente le seguenti condizioni:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora la strada esistente di accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possenga i requisiti - specificati in altra parte delle presenti norme - richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il SUE deve estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra la cui sistemazione consente la formazione di un conveniente accesso;

- c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 L.R. 56/77 interessi altre aree edificabili, nel qual caso il SUE deve estendersi anche a queste ultime;
- d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti - in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A. - l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi (U.M.I.) è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste della Amministrazione Comunale, riservandosi tuttavia questa - anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67 - la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Gli strumenti esecutivi devono in ogni caso verificare la congruenza degli insediamenti interessati con l'effettiva capacità insediativa dei relativi Distretti, secondo le indicazioni del P.P.A. ed il rispetto degli standard di cui all'art. 7, nella misura e secondo le modalità specifiche previste dal P.R.G. e tenendo conto delle connessioni funzionali indicate dal Piano.

All'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi la cui validità è terminata, gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno rispettare le tipologie costruttive originarie, o in assenza, ricercare un inserimento armonico ed omogeneo con le preesistenze edilizie dell'impianto originario.

Qualora il PRGC individui interventi la cui attuazione è demandata ad un unico intervento urbanistico, ma che per particolare complessità sia richiesto nel tempo uno stretto coordinamento tra interventi strutturali e infrastrutturali, l'attuazione del SUE sarà articolata in "Unità Minime di Coordinamento Progettuale" (UMCP) subordinate alla redazione di un "Progetto Unitario" (PU) ai quali è demandato il compito di verificare la compatibilità complessiva dell'intervento con le disposizioni del SUE.

Pertanto dove il PRGC richiede espressamente un'articolata verifica di attuazione del SUE mediante l'utilizzo di UMCP, lo Strumento Urbanistico esecutivo dovrà:

- stabilire il numero e l'estensione delle UMCP con cui intende articolare l'attuazione degli interventi;
- definire i contenuti progettuali da porre sotto verifica ad ogni singola UMCP;
- definire gli elaborati tecnici minimi costituenti il Progetto Unitario (PU) da redigere per ogni singola UMCP;
- individuare la procedura di approvazione del progetto unitario.

Art.10 Autorizzazione, concessione edilizia, convenzionamento

Il regime concernente autorizzazioni, concessioni e convenzionamenti in materia edilizia è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigente, nel rispetto delle ulteriori specifiche prescrizioni o limitazioni contenute nelle presenti norme. In particolare, gli interventi consentiti nelle varie parti del territorio che comportano, con o senza opere edilizie, cambi di destinazione particolarmente incidenti sull'assetto urbanistico (così come precisato al titolo II capo VI negli articoli relativi e nelle corrispondenti tabelle riassuntive), sono subordinati alle verifiche di congruenza con la capacità insediativa effettiva (nei termini di cui all'art. 6 precedente) in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione qualora l'Amministrazione Comunale intenda comunque dotarsene, ancorché l'obbligatorietà dello strumento sia temporaneamente resa facoltativa dalla L.R. 59/2000.

Ogni qualvolta venga richiesta una concessione per interventi superiori o uguali alla ristrutturazione edilizia (con o senza cambio di destinazione d'uso), è fatto obbligo al richiedente dismettere gratuitamente i sedimi stradali pubblici o asserviti ad uso pubblico individuati dal PRGC ed esistenti, eventualmente ricadenti all'interno della aree di proprietà. Tale dismissione, da considerare condizione essenziale per il rilascio della C.E., dovrà avvenire a mezzo di atto unilaterale successivamente al parere favorevole della Commissione Edilizia.

Tale Programma, qualora attivato, costituirà la sede per la verifica della congruenza di tutte le attività insediate nei confronti della CIRT o della dotazione di servizi pubblici, anche se tali interventi non sono da considerarsi subordinati al regime del P.P.A. stesso.

Sono particolarmente incidenti sull'assetto urbanistico, ai soli fini della verifica della capacità insediativa, quei cambi di destinazione d'uso che avvengono a favore di quelle destinazioni d'uso, ammesse dal piano, che se si sviluppessero in edifici di nuovo impianto ricadrebbero in piano esecutivo.

Non sono necessari né la concessione edilizia né l'autorizzazione, per i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le prescrizioni operative di cui al Titolo II Capo VI delle presenti Norme di attuazione.

Si considera "destinazione d'uso in atto" quella documentabile alla data di adozione del progetto preliminare di piano, ovvero quella regolarmente autorizzata in data successiva.

Ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 10/77, il convenzionamento edilizio è da considerarsi facoltativo da parte del proponente gli interventi stessi, salvo i casi di convenzionamento obbligatorio previsti dalla vigente legislazione nazionale o regionale, riportati per parti del territorio, per tipi di intervento, nel Titolo II capo VI delle presenti norme e richiamati nelle tabelle allegate.

Ai sensi dell'art. 28 della D.C.R. 563-13414 le concessioni ed autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità delle autorizzazioni commerciali. Per le grandi strutture di vendita si seguono i criteri descritti al comma 2 e seguenti del già citato art. 28.

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", 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.

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". 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.

TITOLO II

PRESCRIZIONI OPERATIVE

CAPO I

Classificazione delle parti del territorio

Art.11 Classificazione delle parti del territorio comunale

Il PRG, tenuto conto dell'art. 13 della legge reg. 56/1977 ed in funzione delle sue prescrizioni operative concernenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, all'interno di ogni Distretto di Urbanizzazione di cui all'art. 5, classifica le varie parti del territorio secondo categorie e sottocategorie, assunte come ambiti di riferimento per l'articolazione delle prescrizioni operative di cui al Capo VI, con riferimento:

- a) alle categorie omogenee per caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- b) alle attività ed agli usi del suolo di cui al successivo Capo II.
- a) ai tipi di intervento di cui al successivo Capo III.

Art.12 Categoria omogenea A

Insedimenti urbani, nuclei minori, monumentali, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti, non costituiscono - specie nel Comune di Nichelino - parti omogenee del territorio. Gli aspetti relativi, concernenti cioè vincoli e particolari prescrizioni per i beni culturali ed ambientali, in conformità a quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, individuati nella Tav. 12 degli Allegati Tecnici, sono trattati specificamente al Titolo III delle presenti norme.

Art.13 Categoria omogenea B

Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera B), distinte nelle seguenti sottocategorie ed incluse nei diversi Distretti di Urbanizzazione:

- BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati;
- BR2: a preminente destinazione abitativa, classificabili come zone di recupero, in base a quanto previsto dall'art. 27 legge 5.8.1978 n. 457, di trasformazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale;
- BR3: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti di completamento, dotati di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con le reti comunali;
- BR4: edifici facenti parte del complesso di Stupinigi (esedra) classificabili come ambiti di recupero;
- BR4/c: edifici di origine rurale;
- BR5: (ex CR1) a preminente destinazione abitativa, caratterizzate dalla presenza di parti intercluse non edificate, di entità superiore alle aree definite BR3, classificate come ambiti di completamento; dotate di urbanizzazione primaria connesse funzionalmente con le reti comunali;
- BP1: a preminente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificabili come ambiti consolidati;
- BP2: a preminente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale, commerciale classificate come ambiti di trasformazione urbanistica e completamento;
- BP3: a preminente uso produttivo, di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificate come ambiti di trasformazione e recupero prevalentemente residenziale e terziario;
- BT1: a preminente destinazione a terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo individuate come ambiti di riordino e trasformazione urbanistica;
- BT2: a preminente uso e destinazione a terziario privato, pubblico ed a servizi di interesse collettivo, classificate come ambiti di trasformazione e recupero.
- VP: verde fondiario inedificabile.

Art.14 Categoria omogenea C

Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.2968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera C), distinte nelle seguenti sottocategorie:

- CR2: a preminente destinazione abitativa, classificate come ambiti di nuovo impianto;
- CR3: idem come CR2 ma prevalentemente destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) convenzionata, agevolata, sovvenzionata.

Art.15 Categoria omogenea D

Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera D), libere o scarsamente edificate, classificate come ambiti di nuovo impianto, di carattere industriale, artigianale.

Art.16 Categoria omogenea E

Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera E), preminentemente destinate ad usi agricoli, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- EE: libere o scarsamente edificate, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub. a) della L.R. 56/77 e successive integrazioni;
- EEX: come EE, ma di rilevante interesse, classificabili come aree a parco ai sensi della L.R. del 14.1.1992, n.1 istitutiva del "Parco naturale di Stupinigi";
- ER: occupate da edifici residenziali situati in aree agricole od a servizi pubblici (Fih), adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25 comma secondo sub 1) della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- EP: occupate da edifici, manufatti industriali, situati in aree agricole, adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub 1) della legge 56/77 e successive modificazioni;
- EET: occupate da edifici ed annucleamenti rurali, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25, comma secondo, sub c), d), e) della L.R. 56/77.

Art.17 Categoria omogenea S

Parti del territorio destinate a spazi ed impianti pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi ai sensi e per i fini di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 ed all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- SRI: destinate prevalentemente ad impianti per l'istruzione, al servizio degli insediamenti residenziali;
- SRC: destinate prevalentemente ad impianti ed attrezzature di interesse comune, al servizio degli insediamenti residenziali;
- SRV: destinate prevalentemente a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, al servizio degli insediamenti residenziali;
- SRP: destinate a parcheggi pubblici, al servizio degli insediamenti residenziali;
- SP: al servizio degli insediamenti produttivi;
- ST: al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali, il reperimento è demandato ai SUE nelle parti di territorio BT1 e BT2;
- SC: per attrezzature di servizio camper;

Art.18 Categoria omogenea F

Parti del territorio come definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, lettera F), destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- FV: preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed all'art. 5 della L.R. 22.03.1990 n° 12;
- FIH: preminentemente (per l'istruzione superiore all'obbligo e per attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere) di carattere pubblico, ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- FT: destinate ad impianti tecnologici ed attrezzature di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione di acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, deposito o incenerimento di rifiuti solidi, cimiteri, ecc.);
- FG: destinate ad altre attrezzature ed aree insediative di carattere pubblico, specificamente indicate in cartografia;
- FGP: come FG, di carattere privato;
- FF: destinate a sedimi ed impianti ferroviari ed ad impianti pubblici e di uso pubblico intermodali per il trasporto pubblico urbano e metropolitano.

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.

In riferimento a quanto previsto alla lettera f) del primo comma dell'art. 26 della LR 56/77, fermo restando la preminenza dell'attività principale, la d e s t i n a z i o n e residenziale è compatibile con quella produttiva, industriale, logistica o artigianale nel limite massimo di 120 mq di superficie lorda, nei limiti edificatori previsti dall'area urbanistica, 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 lorda 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, ricerca, musei, biblioteche, gallerie, atelier per artisti ed artigiani, ecc...), collegi, convitti, destinazioni espositive, fiere e congressi;
- **sottoclasse t5 :**
attività socio-assistenziali, sanitarie, per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, centri riabilitativi, assistenziali, 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.

Art.24 Classe e: attività agricole e forestali

Tale classe si articola nelle seguenti sottoclassi:

- sottoclasse e1:
attività per la produzione agricola estensiva (prati irrigui, seminativi, colture legnose specializzate, ecc...);

- sottoclasse e2:
attività per la produzione agricola intensiva (frutteti, vigneti, prati arborati, floricultura, orti, ecc...);

- sottoclasse e3 :
attività per gli usi forestali, necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali.

CAPO III

Classificazione dei tipi di intervento

Art.25 I principali tipi di intervento

In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.R./56 e successive modificazioni, negli articoli successivi sono definiti i principali tipi di intervento, attraverso i quali disciplinare le parti del territorio così come indicato nel successivo capo VI.

Per quanto concerne le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, si fa rinvio al Regolamento igienico edilizio.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti come beni culturali-ambientali nella Tav. 12 degli Allegati Tecnici, sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo III.

Ripetuti e reiterati interventi su di uno stesso immobile devono essere complessivamente considerati per il rilascio della concessione edilizia sulla base del risultato complessivo che essi determinano al fine della congruità con i tipi di interventi per ciascuna zona.

Art.26 Tipo di intervento: manutenzione ordinaria

In conformità a quanto definito al punto 1.1 della Circolare Regionale n. 5 del 27 Aprile 1984, costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (senza alterazione dei caratteri originari né aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Art.27 Tipo di intervento: manutenzione straordinaria

In conformità ed a maggiore specificazione di quanto definito al punto 1.2 della Circolare Regionale n. 5 del 27.4.1984, costituiscono manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici lorde di solaio delle singole unità immobiliari o di interi edifici.

Tali interventi inoltre non devono introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici. Più in particolare:

- a) per le finiture esterne gli interventi possono consistere in:
- riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate;
 - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti;
 - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio sostituzione o rifacimento di recinzioni, muri di sostegno (nei casi riconosciuti necessari) e campi da gioco, ecc.;
- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne gli interventi possono consistere in:
- sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti quali scale, solai e murature, senza variazioni delle pendenze e delle quote; (in manutenzione straordinaria e' ammessa la variazione delle pendenze dei tetti purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o economicamente utilizzabile);
 - sostituzione, rifacimento, realizzazione di locali per la installazione di impianti tecnici quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc...;
 - realizzazione di locali igienici e cucine;
 - spostamento, demolizione o costruzione di tramezzi divisorii, non portanti, per il miglioramento distributivo delle singole unita' immobiliari, spostamento di porte interne e modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi.
 - realizzazione di soppalchi di arredo, con struttura indipendente da quella dell'edificio.

Per gli immobili individuati dal PRGC come beni culturali ambientali ai sensi dell'art. 24 l.u.r. 56/77, le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Art.28 Tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo

In conformità ed a maggiore specificazione di quanto definito al punto 1.3. della Circolare Regionale n. 5 del 27 aprile 1984, costituiscono restauro e risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Più in particolare:

a) gli interventi di restauro riguardano gli edifici da conservare integralmente o da modificare solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale. Tale tipo di intervento pertanto, nei suoi aspetti sia di valorizzazione dei caratteri architettonici che del consolidamento strutturale, con sostituzione delle sole parti non recuperabili, senza modifica delle posizioni e delle quote, deve riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci;
- all'organizzazione tipologico-distributiva;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, che costituiscono parte integrante dell'impianto tipologico dell'edificio;
- al tetto ed alle coperture.

Parti eventualmente perdute o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia.

b) Gli interventi di risanamento conservativo pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendono al recupero complessivo dell'edificio.

Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità, adeguati alle necessità degli usi ammessi.

Tali interventi, coerenti con la conservazione dell'aspetto architettonico di insieme e dell'impianto complessivo della struttura portante, possono configurare modifiche distributive che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, mediante il loro accorpamento o scorporo; è altresì consentito l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie.

Art.29 Tipo di intervento: ristrutturazione edilizia

In conformità ed a maggiore specificazione di quanto definito al punto 1-4 della Circolare Regionale n. 5 del 27 aprile 1984, costituiscono ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi tecnici ed impianti, (eventualmente mediante ampliamento o nuova costruzione) nell'ambito delle quantità (volumi o superfici lorde di solaio) fissate dagli indici relativi alle parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ristrutturazione sono siti.

Sono compresi nella ristrutturazione edilizia interventi di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti o delle murature, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interpiano e la posizione delle nuove murature interne, compatibilmente con un razionale riutilizzo delle aperture originarie in facciata, nel caso che questa sia da conservare.

E' inoltre ammessa la riprogettazione dell'assetto distributivo dell'edificio.

Art.30 Tipo di intervento: ampliamento

Costituiscono ampliamento gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici lorde di solaio) di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore di manica, realizzazione di bassi fabbricati, autorimesse, magazzini interrati, ecc.

Gli ampliamenti (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) sono eseguiti secondo gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal Piano, dai suoi strumenti urbanistici e dal Regolamento edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

Art.31 Tipo di intervento: ristrutturazione urbanistica

Costituisce ristrutturazione urbanistica il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.32 Tipo di intervento: demolizione

Sono assimilabili alla nuova costruzione e soggetti a concessione edilizia gli interventi di demolizione preordinati alla ricostruzione (da richiedersi contestualmente) che sostituiscono le quantità preesistenti (volumi e/o superfici lorde di solaio) ovvero ne realizzano di diverse fino al raggiungimento di quelle fissate dagli indici per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

Qualora la demolizione sia ordinata per pubblica utilità o sicurezza, il volume demolito potrà essere ricostituito anche successivamente nelle forme e modalità stabilite dalla Civica Amministrazione o in conformità delle disposizioni del PRG.

Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento di cui al presente Capo III, sono invece soggetti ad autorizzazione purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089 e 1497 del 1939.

Art.33 Tipo di intervento: nuova costruzione

Costituiscono nuova costruzione gli interventi di completamento e nuovo impianto di cui alle lettere f) e g) dell'art. 13 della L.R. 55/1977 volti alla realizzazione di nuovi edifici, su lotti liberi o liberabili.

CAPO IV

Parametri per gli interventi edilizi ed urbanistici

Art.34 Parametri

Negli articoli del presente capo IV sono definiti i parametri utili per assegnare le quantità edificabili, alle singole parti del territorio, come indicato al Capo VI.

Art.35 Superficie territoriale

Come definito dall'articolo 22 del Regolamento Edilizio.

Art.36 Superficie fondiaria

Come definito dall'articolo 21 del Regolamento Edilizio.

Art.37 Volume edificato o edificabile

Come definito rispettivamente dagli articoli 20 e 32 del Regolamento Edilizio.

Sono esclusi dal rispetto delle densità fondiarie delle singole sottocategorie i seguenti volumi abitabili:

- 1) i sottotetti esistenti che rientrano nella L.R. 21/98 e s.m.i.;
- 2) i sottotetti esistenti che rientrano nella L.R. 21/98 e s.m.i. con modifica della sagoma della copertura aventi le seguenti caratteristiche:
 - a) altezza massima all'imposta di 1,75 m.;
 - b) l'imposta contenuta all'interno del filo della massima estensione del solido chiuso dell'edificio;
 - c) non frazionati verticalmente con nessun tipo di orizzontamento portante;
 - d) rispetto delle prescrizioni della L.R. 21/98 e s.m.i. non normate alle lettere precedenti;

- 3) i sottotetti esistenti non rientranti nella L.R.21/08 e s.m.i. con modifica della sagoma della copertura e quelli di nuova costruzione aventi le seguenti caratteristiche:
- a) altezza massima all'imposta di 1,75 m.;
 - b) l'imposta contenuta all'interno del filo della massima estensione del solido chiuso dell'edificio;
 - c) non frazionati verticalmente con nessun tipo di orizzontamento portante;
 - d) direttamente ed esclusivamente connessi con l'unità sottostante e non costituenti unità immobiliare indipendente.
 - e) rispetto delle prescrizioni della L.R. 21/98 e s.m.i. non normate alle lettere precedenti:

Sono esclusi dal rispetto delle densità fondiari delle singole sottocategorie i seguenti i volumi relativi a sottotetti non abitabili e/o agibili di nuova realizzazione con le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima all'imposta di 0,50 m.;
- b) l'imposta contenuta all'interno del filo del solido chiuso del piano sottostante;
- c) altezza massima al colmo di 2,5 m.;
- d) non presentino suddivisioni interne di nessun tipo;
- e) non presentino abbaini, balconi e terrazzi;
- f) aperture a raso (tipo "velux") nel limite massimo di 1/20 della superficie utile del sottotetto;
- g) direttamente ed esclusivamente connessi con l'unità sottostante e non costituenti unità immobiliare indipendente.

Art.37 bis Verande

Come definito dall'articolo 58 del Regolamento Edilizio.

Art.38 Altezza degli edifici, numero massimo di piani fuori terra

Come definito rispettivamente dagli articoli 13 e 15 del Regolamento Edilizio.

Il numero massimo di piani fuori terra ammissibile per ogni zona urbanistica è indicato nelle rispettive tabelle normative o per la zona BR2 nel documento "Parti urbane a progettazione specifica". Qualora l'edificio in progetto si collochi in classe di pericolosità geomorfologica IIC1, IIC2, IIIB2a, IIIB2b, IIIB2c l'eventuale piano terreno destinato a spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli e ad cantine, entrambi pertinenziali, con altezza massima interna di 2,40 mt, è escluso dal computo del numero di piani fuori terra.

Art. 39 Superficie coperta dagli edifici

Come definito dall'articolo 17 del Regolamento Edilizio.

Art.40 Superficie lorda di solaio sviluppato degli edifici

Come definito dall'articolo 18 del Regolamento Edilizio.

Art.41 Densità fondiaria ed indice fondiario di copertura

Come definito rispettivamente dagli articoli 23 e 26 del Regolamento Edilizio.

Art.42 Densità territoriale di popolazione

Si intende il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in un Distretto di urbanizzazione (o sua parte) e la superficie territoriale del Distretto stesso.

Art.43 Densità territoriale edilizia

Come definito dall'articolo 27 del Regolamento Edilizio.

Art.44 Passaggio dai parametri di volume e superficie agli abitanti o posti di lavoro

Il passaggio dalla densità di popolazione a quella edilizia avviene assegnando, di norma, ad ogni abitante un volume edilizio di 100 mc., ovvero una superficie di solaio lorda sviluppata di 33 mq.

Per le aree destinate ad attività produttive il passaggio dalla densità edilizia, sotto forma di rapporto di copertura, ai posti di lavoro teoricamente insediabili avviene attribuendo, di norma, la superficie coperta di 20 mq. per ogni posto di lavoro. Sempre per le aree od edifici destinati ad attività produttive, quando la densità edilizia sia espressa attraverso l'indice fondiario di superficie, il passaggio ai posti di lavoro teoricamente insediabili avviene attribuendo, di norma, una superficie lorda di solaio sviluppata di 35 mq. per ogni posto di lavoro.

Art.44 bis Utilizzo dei parametri urbanistici fondiari e territoriali

I parametri urbanistici fondiari di cui al precedente art. 41, sono utilizzati per interventi da realizzarsi a mezzo di concessioni singole; il piano li fornisce fra le prescrizioni operative insieme, per le categorie omogenee a prevalente destinazione residenziale, al numero massimo dei piani fuori terra ammessi.

I parametri urbanistici territoriali di cui al precedente art. 43, sono utilizzati per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi; il piano li fornisce fra le prescrizioni operative insieme, per le categorie omogenee a prevalente destinazione residenziale, al numero di piani fuori terra consentito od, in taluni casi, all'indice fondiario max raggiungibile; i parametri fondiari, in questi casi deriveranno dalle specifiche successive scelte progettuali dei SUE, rapportate alle prescrizioni per essi fornite dal Piano.

CAPO V

Vincoli riguardanti la forma, la dislocazione degli edifici (limite di altezza e di distanza fra gli edifici), l'utilizzazione della superficie fondiaria

Art.45 Vincoli

Negli articoli che seguono sono definiti i vincoli di forma, distanza e di utilizzazione della superficie fondiaria che condizionano gli interventi edilizi nelle singole parti del territorio, come indicato al capo VI.

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.

Art.46 Vincoli di distanza

Per tutto quanto concerne i limiti di distanza valgono le prescrizioni seguenti:

- a) per i nuovi edifici e per gli interventi di totale demolizione e ricostruzione è prescritta la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- b) non si intendono pareti finestrate quelle in cui siano praticate esclusivamente luci oppure vedute relative a vani scala ed autorimesse. La distanza va osservata anche quando si tratti di una parete finestrata antistante ad una cieca.
- c) nelle aree di espansione CR2, CR3 e D valgono le distanze previste per le zone C dal D.M. 02/04/68 n° 1444 art. 9;
- d) i muri di fabbrica, anche non finestrati, dovranno rispettare la distanza minima di 5 m dai confini, salvo la possibilità di addossarsi a norma del codice civile ad edifici esistenti nel limite massimo della loro sagoma;
- e) i limiti di distanza di cui alla precedente lettera d) potranno essere derogati previo accordo tra le parti, sancito con atto pubblico. Nel caso di edificazioni a confine, con la deroga di cui alla lettera e), non potranno essere eseguite aperture finestrate, né assimilabili a vedute;
- f) In caso di presenza di pareti finestrate, occorre il rispetto di 5 m da confine e 10 m tra le pareti e sono comunque applicabili le deroghe previste dalla precedente lettera e).

Art. 47 Vincoli per l'utilizzazione della superficie fondiaria: parcheggi e spazi verdi

In relazione ad alcuni tipi di intervento (così come specificato al capo VI) all'interno della superficie fondiaria, con l'esclusione delle sole fasce di rispetto stradali indicate graficamente sulle tavole di progetto, in conformità alle prescrizioni, di cui all'art. 80 delle presenti norme, devono essere riservate:

- a) superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, così come modificato dall'art. 2, secondo comma della legge 122/1989, nella misura di 1,2 mq. ogni 10 mc. di costruzione per porzioni o interi edifici a destinazione residenziale e nella misura di 1,0 mq ogni 10 mc di costruzione per quelli a destinazione non residenziale.
Per il calcolo dei volumi nel caso di edifici o porzioni di edificio a destinazione non residenziale, ad un piano fuori terra e per i fini di cui al punto presente, si assume una altezza convenzionale di mt. 5, ove l'altezza effettiva superi tale limite.
Nei casi di ampliamento che non producono nuove unità immobiliari, residenziali e non, la superficie da destinarsi a parcheggio è prevista nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione come sopra definita.
Le superfici in oggetto devono risultare facilmente percorribili, collegate in modo diretto alla rete viabile di accesso e possono essere realizzate a quota diversa dal piano campagna o localizzate per una quota parte in corrispondenza degli spazi verdi con piantamenti d'alto fusto.
- b) Superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq. 3 ogni 100 mc. di volume edificato fuori terra, con un minimo complessivo di mq. 90 e dimensione minima di m. 5 x 6 per ogni lotto, dove per il calcolo della cubatura si rimanda alle modalità previste alla precedente lettera a);
Le superfici in oggetto devono avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; sono di norma ricavate su terrapieno, ad eccezione che negli interventi compresi nelle aree BR2 e su edifici e spazi di valore culturale e ambientale di cui al Titolo III delle presenti norme, dove gli spazi verdi sono ammessi anche su, nel rispetto dei requisiti funzionali, cui dette superfici debbono assolvere (altezza minima del terreno su soletta m. 0,5).
Il reperimento di tali spazi verdi, quando gli interventi edilizi sono ricadenti nelle classi 2C e 3B della carta di sintesi (si confrontino le tavole di progetto Tavv. 3.1/7 e 4.16 e gli allegati elaborati geologici), sarà attuato nel rapporto di 2 mq per ogni 100 mc di volume costruibile senza limite minimo.
- c) Superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti di alto fusto nella misura minima pari al 15% della superficie fondiaria e dimensione trasversale minima di m. 10.
Anche in questo caso le superfici in oggetto devono avere forma regolare, fruire di adeguato soleggiamento, ed essere prevalentemente ricavate su terrapieno, ad eccezione che negli interventi su edifici e spazi di valore culturale e ambientale, di cui al Titolo III delle presenti norme, dove possono essere

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.

CAPO VI

Prescrizioni per le singole parti del territorio

Art.48 Prescrizioni

La localizzazione delle attività che comportano trasformazioni urbanistiche è regolata dalle presenti norme ai sensi dell'art. 1 L. 10/77 e dell'art. 48 L.R. 56/77.

Le attività (vedi classific. artt. da 19 a 24), si insediano sul territorio in funzione del grado di compatibilità e coerenza ad esse attribuito nelle singole categorie omogenee delle parti del territorio (vedi classific. artt. da 11 a 18) dalle specifiche prescrizioni operative, contenute negli articoli che seguono.

Pertanto negli articoli successivi per ogni categoria (o sottocategoria) di cui al capo I e nelle tabelle allegate, sono elencate:

- le classi (o sottoclassi) delle attività e degli usi ammessi, di cui al capo II;
- i tipi di intervento ammessi di cui al capo III;
- i parametri per gli interventi edilizi, di cui al capo IV;
- i vincoli sulla forma, sulla dislocazione degli edifici e sulla utilizzazione della superficie fondiaria, di cui al capo V;
- i convenzionamenti per interventi (su singole unità immobiliari o su interi edifici), da effettuare all'interno di strumenti urbanistici esecutivi indicati dal piano, ovvero per singole concessioni od autorizzazioni.

Ad ogni sigla (BR1; BR2; BR3; BR4; BR5; BP1; EE; EP; ER., ecc..), che contraddistingue la corrispondente categoria e sottocategoria omogenea delle parti del territorio, corrisponde un articolo ed una tabella riassuntiva. Tali sigle possono essere ulteriormente seguite da una lettera (BR2a, BR2b, ecc.) per indicare le parti di territorio alle quali è stata attribuita dal piano un'ulteriore articolazione della sottocategoria. Per ciascuna di dette parti le norme del capo VI (e quindi le relative tabelle di sottocategoria) prevedono almeno per alcuni degli elementi (le classi di attività, i tipi di intervento, i parametri urbanistici, ecc...), prescrizioni, parzialmente differenziate (per esempio: prevedere in CR2a, parametri urbanistici e modalità di intervento differenti da CR2b, ovviamente in funzione di obiettivi del piano spazialmente caratterizzati).

Le attività e gli usi consentiti (corrispondenti alle righe attivate nella tabella) sono da intendere anche come modificazioni delle attività ed usi in atto alla data alla quale può essere realizzato il tipo di intervento (corrispondente alla colonna o alle colonne attivate nella tabella riassuntiva).

Le deroghe generali e puntuali previste dal PRGC alle prescrizioni contenute negli articoli riguardanti le specifiche sottocategorie sono raccolte nel successivo Art. 84 "Deroghe" e nell'allegato documento "Parti Urbane a progettazione specifica".

Altre indicazioni (riportate con specifica simbologia nelle tabelle) possono precisare limiti dimensionali eventualmente assegnati ad attività ed usi, vincoli per particolari tipi di intervento ecc..

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti e legittimamente realizzati, per qualunque categoria urbanistica, per qualunque destinazione d'uso di edifici e manufatti, sono sempre consentiti, anche in assenza di una espressa indicazione nella rispettiva norma di categoria.

Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni generali contenute nell'elaborato AT1.4 e riprese nel successivo art. 81 che possono comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizio e alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare possibilità di intervento alla realizzazione e collaudo di opere pubbliche necessarie alla messa in sicurezza delle aree. Nella fattispecie si ritiene di richiamare puntualmente le limitazioni introdotte per le aree ricadenti nella classe 2C, dove risulta impedita la costruzione di locali interrati e per quelle ricadenti nella classe 3B dove l'attuazione degli interventi potenzialmente realizzabili sotto l'aspetto urbanistico è però subordinata alla progettazione, realizzazione e collaudo delle opere pubbliche necessarie alla messa in sicurezza delle aree.

Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola parte di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la "classe di pericolosità" attribuita, consultando non solo le tavole di Progetto 3.1/7 - 4.16, ma anche la carta di sintesi AT1.4.

Art.49 Prescrizioni per BR1

Per la sottocategoria BR1 di cui all'art. 13 delle presenti norme si prescrive:

- a) indice fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare;
- b) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari mediante alcuni dei tipi e cambiamenti di attività e di usi come precisato nella tabella;
- c) interventi non convenzionati su interi edifici mediante tipi e cambiamenti di attività come precisato in tabella;
- d) il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b) in interventi come precisato in tabella.

L'area urbanistica individuata cartograficamente con il n. 296 dovrà attuarsi tramite un permesso di costruire convenzionato ai sensi del comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. .

Tale convenzione dovrà prevedere:

- la dismissione di un'adeguata superficie sul fronte della Via San Francesco d'Assisi;
- la creazione di uno spazio di connessione tra le due piazze ampliando il parcheggio esistente in Piazza Martiri della Libertà.

L'intervento dovrà garantire un inserimento armonico del nuovo manufatto edilizio con il contesto circostante, in considerazione delle consistenze di pregio architettonico esistenti e della riqualificazione della Piazza Di Vittorio.

Art.50 Prescrizioni per BR2

La sottocategoria BR2 di cui all'art. 13 delle presenti norme riguarda parti del territorio considerate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 per le quali si prevede la ristrutturazione urbanistica e l'eventuale completamento, con strumenti urbanistici esecutivi. All'interno di dette parti possono già essere indicate dal piano regolatore aree specifiche, destinate a servizi o a nuovi sedimi viari.

Il piano considera la maggior parte delle aree urbane classificate BR2, come "Aree a progettazione specifica" e fornisce ipotesi di progettazione urbanistica ed altre indicazioni utili all'attuazione e gestione degli interventi attraverso l'Allegato "Aree BR2 a progettazione specifica" costituente parte integrante del presente art. 50.

Il PRGC precisa quali aree urbanistiche e/o "Aree a progettazione specifica" BR2 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed eventuale completamento, laddove riservati prevalentemente a parti centrali della città ove si rende necessario fra l'altro realizzare anche impianti e servizi, possono essere assoggettati a convenzionamento fra il Comune ed i privati proprietari. In questo caso essi sono da considerare di "preminente interesse pubblico" e pertanto da disciplinare in conformità a quanto previsto dall'art. 28 comma 5° lettera a della L. n. 457/78 e, per quanto possibile, dall'ultimo comma dell'art. 32 della stessa legge.

Il piano distingue la sottocategoria BR2 in parti BR2a e BR2b, con riferimento allo stato di fatto alla data di adozione del Progetto preliminare e alle scelte progettuali di PRG.

Per le parti BR2 si prescrive:

- a) indice territoriale di cubatura da applicare nel caso della ristrutturazione urbanistica ed eventuale completamento all'intera parte (o alle singole unità di intervento) non superiore a 2,4 o 1,6 mc/mq rispettivamente per le BR2 di tipo a o b; valori inferiori possono essere puntualmente definiti nelle schede delle “Aree a progettazione specifica”.
- Il volume edificabile, così determinato e concentrato sulle aree destinate dal piano urbanistico esecutivo a superficie fondiaria, non potrà superare l'indice fondiario max di 5 mc/mq., ai sensi dell'art. 23 della L.R. 56/77.
- 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 1° 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 minima garantita di aree destinate a servizi da reperire per tutte le aree BR2 è di 25 mq/ab. ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77; di questi 9 mq/ab sono sempre da reperire e dismettere all'interno dell'intervento in quanto destinati a coprire l'esigenza di parcheggio pubblico e di gioco e verde a piccolo raggio, mentre è facoltà dell'A.C. concedere la monetizzazione i restanti 16 mq/ab.
- b) le altezze dei fabbricati non potranno superare i 6 p.f.t. verso via Torino – via Cuneo – v. XXV aprile ed i 3-4 p.f.t. verso le altre vie.
- Le Schede d'area contenute nel documento “Parti urbane a progettazione specifica” possono limitare tali altezze massime.
- Qualora l'intervento avvenga mediante Strumento Urbanistico unitario, esteso cioè all'intera U.M.I. prevista dal PRGC o all'intera area urbanistica di appartenenza, è comunque ammessa un incremento di +1 p.f.t. rispetto alle altezze massime previste per la rispettiva area.
- c) gli interventi convenzionati (ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78) in piani urbanistici esecutivi sono realizzabili mediante tipi di intervento, attività, usi e vincoli come precisato in tabella;
- d) in assenza o al di fuori dei piani di recupero o dei SUE previsti sull'intera parte BR2 (o su unità minime di intervento):
- interventi su singole unità immobiliari (catastali) e/o edifici unifamiliari; ammessi senza incrementi di quantità (di volume o di superficie lorda di solaio), senza convenzione (in conformità a quanto previsto dall'art. 41 bis L.R. 56/77 e successive modificazioni) secondo tipi, attività, usi e vincoli precisati in tabella;
 - interventi globali su interi edifici plurifamiliari o con destinazione diversa da quella residenziale; ammessi senza incrementi di quantità con convenzione (ex art. 41 bis penultimo comma L.R. 56 e successive modificazioni), secondo tipi, attività, usi e vincoli precisati in tabella. In particolare i cambiamenti di destinazione ammessi nella tabella fra le attività possono avvenire liberamente, anche in sostituzione dell'uso

- residenziale, quale risultante alla data di adozione del progetto preliminare di piani, purché limitato ai piani terreno e primo.
- interventi di ampliamento o completamento edilizio (limitato agli indici fondiari previsti nell'Allegato "Aree BR2 a progettazione specifica") sugli edifici o sulle aree fondiarie cartograficamente individuati per tali operazioni di indispensabile riordino urbano. Tali interventi si attuano con concessione singola convenzionata.

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 le aree numero 80 e 171, 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.51 Prescrizioni per BR3

- Per la sottocategoria BR3, di cui all'art. 13 delle presenti norme, si prescrive:
- a) indice fondiario di cubatura non superiore a 1,6 mc/mq ovvero a quello esistente alla data di adozione del progetto Preliminare (incluse le volumetrie riconosciute ai sensi della legge 47/1985 e legge 724/94) per interventi di:
 - ampliamento di edifici esistenti;
 - completamento mediante nuova edificazione di lotti non ancora edificati;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia;
 - b) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari mediante tipi, mutamenti di attività e di usi come precisato nella tabella;
 - c) interventi non convenzionati su interi edifici mediante tipi, mutamento di attività e di usi come precisato nella tabella;
 - d) il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b), come precisato nella tabella.

Art.52 Prescrizione per BR4 e BR4c

La sottocategoria BR4 è riferita alle aree degli edifici facenti parte del complesso (esedra)classificabili come ambiti di recupero

Con la specifica BR4/c vengono invece separatamente individuate le aree urbanistiche relative a manufatti edilizi di origine rurale preordinati ad interventi di rifunzionalizzazione salvaguardandone la caratteristica tipologia agricola

Le aree sopra citate sono indicate con apposita simbologia nella cartografia di progetto e sono relative alle caschine Buffa, Castello, Rusca, Sotti e Vernea.

Per la sottocategoria BR4 e BR4c, di cui all'art. 13 delle presenti norme si prescrive:

- a) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari mediante tipi (comunque limitati al restauro e al risanamento conservativo) e cambiamenti d'attività, come precisato nelle rispettive tabelle.
- b) idem per interventi non convenzionati su interi edifici.
- c) interventi convenzionati (PdR) per interventi organici sugli edifici esistenti volti al recupero generalizzato dei volumi esistenti per le attività di cui nelle rispettive tabelle.

Nel rispetto dell'art. 3 e dell'art. 5 della L.R. 1/92 di Istituzione del Parco di Stupinigi, sono da assoggettare ad Accordo di Programma aperto oltre che agli Enti territorialmente competenti, all'Ente gestore del Parco, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e al proprietario delle aree interessate, che dovrà inoltre definire il mix funzionale fra le possibili opzioni specificate nella tabella normativa.

Gli standard ex art. 21 L.R. 56/77 (pari all'80% della SLP) devono essere reperiti almeno al 50% in loco.

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.

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

| CLASSI DI ATTIVITA' ED USI ARTT. 20; 21; 22; 23; 24; | INTERVENTI SU INTERI EDIFICI | | | | | | | | | | | | | | | | | DISTRETTO N. | PARTE DEL TERRITORIO BP1 | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | CONVENZIONATI ex art. 53 L.R. 56/77 | | | | | | | Con Strumento Urbanistico Esecutivo ex art. 42 penultimo comma L.R. 56/77 | | | | | | NON COVENZIONATI | | | | | | | | | | | | | |
| | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | | | |
| r | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ○ | Indice fondiario 1,1 mq/mq non superiore a quello esistente alla data del Progetto Preliminare. Indice di copertura 55% non superiore a quello esistente alla data del Progetto Preliminare. |
| P1 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | ○ | ○ | ○ | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | Rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a); c); d); |
| P2 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | ○ | ○ | ○ | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | Con esclusione delle parti del territorio classificate Bp1 localizzate in distretto agricolo |
| P3 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | ○ | ○ | ○ | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | |
| tm1 | | | | | | ○ | ○ | | | | | | ○ | ○ | ○ | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ● | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

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 compositive 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. 786bis.

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.

| CLASSI DI ATTIVITA' ED USI ARTT. 20; 21; 22; 23; 24; | INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI O INTERI EDIFICI | | | | | | | INTERVENTI IN STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI | | | | | | | | | | | | | | DISTRETTO N. | PARTE DEL TERRITORIO BP2 N. 786 bis | | | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | NON COVENZIONATI | | | | | | | COVENZIONATI ex artt. 4546-53 L.R. 56/77 | | | | | | | NON COVENZIONATI | | | | | | | | | | | |
| | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | | |
| r | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> Rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b); N. B. La destinazione d'uso residenziale è limitata alla residenza del custode e/o proprietario, fatte salve le quantità presenti |
| P1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P3 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| tm1 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| tm2 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 1.1. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 1.2. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 2.1. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 2.2. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| t 3.1. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 3.2. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 4 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 5 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t.6.1. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t.6.2. | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| t 8 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 9 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 10 | | | | | | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | |
| t 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| e 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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.

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 trattati 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 ($I_t=1,2$ 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 (comprensive 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.

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) $I_t = \max 0,29 \text{ mq/mq}$: 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, ferma 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, costituiscano 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'impermeabilizzazione del suolo garantendo sull'intero intervento (aree di Nichelino e Vinovo) le condizioni minime definite dal relativo parametro 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 inquinati, 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 interrato 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 perseguimento 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 impedito 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 in 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 input di progetto la "rifunionalizzazione" della SP140 nel tratto compreso tra la rotatoria in progetto all'incrocio con via Scarrone ed il confine comunale con Vinovo.

Per "rifunionalizzazione" 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 viabilità di scorrimento e per quelle a carattere sovracomunale, 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.

| CLASSI DI ATTIVITA' ED USI ARTT. 20; 21; 22; 23; 24; | INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI O INTERI EDIFICI | | | | | | | | INTERVENTI IN STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI | | | | | | | | | | | | DISTRETTO N. | PARTE DEL TERRITORIO | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--|
| | NON CONVENZIONATI | | | | | | | | CONVENZIONATI ex art. 43 L.R. 56/77 | | | | | | NON COVENZIONATI | | | | | | | | | | |
| | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | |
| r | | | | | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | | | | | | | |
| P1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P2 | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | | | | | | | |
| P3 | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | | | | | | | |
| tm1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 territoriale con Strumento Urbanistico Esecutivo 1,2 mq/mq. con Strumento Urbanistico Esecutivo 0,75 mq/mq. Servizi: 80% della superficie

○ Rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a); c)

● Sono consentiti i cambiamenti di attività purchè non a scapito della residenza

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

area n° 67:

- IT= 1,5 mq/mq;
- altezza massima 12 m
- rispetto del vincolo di cui all'art.47, sub a);
- Parcheggi:
 - 1) per le attività commerciali (D.Lgs 114/98) da reperire in applicazione dei criteri comunali vigenti e dell'art. 2)
 - 2) per altre attività è ammessa la monetizzazione degli standard pubblici.

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.

Art.58 Prescrizioni per CR2

La sottocategoria CR2, di cui all'art. 14 delle presenti norme, riguarda parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione residenziale privata, pubblica e convenzionata, con strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno di dette parti possono essere già indicate dal Piano Regolatore Generale aree specifiche, destinate a servizio (di cui all'Art. 17) ed a nuove sedi viarie.

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 (comprendenti 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.

A meno che il Comune non intenda avvalersi del Piano per l'edilizia economica e popolare, di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, gli interventi di nuova edificazione previsti nella CR2 sono attuati mediante strumenti urbanistici, di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipulazione 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.R. 56/77 e successive modificazioni; all'interno delle CR2 potranno essere reperite aree sia per l'edilizia residenziale pubblica che convenzionata (ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 10/77) in misura definita dal P.P.A.

Per le aree urbanistiche n. 787/A e 787/E l'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso anche alle aree 787/C, 787/B, 787/D; 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.

Il piano distingue la sottocategoria CR2 in parti CR2a dove è consentita, a parità di capacità insediativa territoriale, l'edificazione fino a 3 piani f.t., in parti CR2b dove è consentita l'edificazione fino a 5 piani f.t.. La sottocategoria CR2/c assegnata esclusivamente all'area n.950, è destinata ad ospitare un nuovo complesso residenziale dalle caratteristiche formali compositive preordinate e definite sulla base di un unico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Per le parti CR2a, CR2b, si prescrive altresì:

- a) indice territoriale di cubatura da applicare all'intera parte od unità minima d'intervento non superiore a 1,0 mc/mq.
Il volume edificabile così determinato è concentrato sulle aree, non vincolate o non destinabili a servizi ed a viabilità destinate dal SUE a superficie fondiaria edificabile non potendosi superare, per gli edifici, i 2/3 piani fuori terra (a seconda di tipologia a schiera od isolata) ed i 5 piani fuori terra, rispettivamente per le CR2a e CR2b.
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 1° 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.
In ogni caso la quantità complessiva di aree destinate ai servizi è calcolata dividendo il volume edificabile per 100 mc/ab e moltiplicando il risultato per una dotazione di servizi di cui all'art. 21 della legge 56/1977 pari a 33 mq/ab.
Opere di urbanizzazione primaria: L'intervento nell'area n. 943 dovrà realizzare, tramite l'apertura di un nuovo accesso viario, il collegamento dei due tratti esistenti di via Palermo.
- b) gli interventi in strumenti urbanistici esecutivi - così come sopra precisato - sono realizzati mediante tipi, attività, usi e vincoli come precisato in tabella.
- c) nelle parti di territorio classificate come CR2, oltre ad interventi per recinzione 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 intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), restauro - risanamento e ristrutturazione edilizia delle opere di cui agli artt. 26, 27, 28 e 29 delle presenti norme;
 - intervenire 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.
- d) Per gli interi edifici esistenti sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque nel rispetto delle attività previste nell'allegata tabella.

L'intervento sull'area urbanistica n° 787/E è subordinato alle seguenti ulteriori disposizioni:

- l'area urbanistica così come delimitata sulle tavole di progetto deve essere integralmente ceduta gratuitamente al Comune al fine di estendere l'area urbanistica S n° 837 (con destinazione SRI), per la formazione di un nuovo plesso scolastico, nel rispetto delle disposizioni convenzionali che verranno stabilite in sede di formazione di PEC conformemente al "protocollo d'intesa" approvato dal Comune di Nichelino il 28/04/2008 con DCC n° 26;
- in sede di formazione del PEC a cui il PRGC demanda l'attuazione dell'intervento, la capacità edificatoria generata in applicazione degli indici di zona sarà integralmente rilocalizzata sulle aree urbanistiche 787/A, 787/B, 787/C, 787/D nel rispetto delle disposizioni previste dal PRGC per ogni singola area urbanistica;

Sull'area urbanistica n° 787/A, 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 + 1.200 mc. ed il conseguente proporzionale superamento degli indici territoriali e fondiari previsti dal presente articolo normativo (e dalla scheda) per le altre aree urbanistiche CR2. L'utilizzo delle nuove capacità edificatorie è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la cessione degli standard dovuti per le capacità edificatorie di zona ($It=1$ 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 + 1.200 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.

Per la sottocategoria CR2/c, area n. 950, si prescrive che:

- 1) l'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di un unico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica così come indicato sulle tavole di progetto 3.1 e 3.3. il Piano Particolareggiato dovrà verificare il coordinamento degli interventi strutturali e infrastrutturali articolando gli interventi in Unità Minime di Coordinamento Progettuale così come definite al precedente Art. 9, ultimo comma.
- 2) Le capacità edificatorie massime attribuite all'area urbanistica 950 saranno determinate applicando un indice territoriale non superiore a 1,35 mc/mq. Non si ammettono proposte progettuali che riducano più del 20% la capacità edificatoria massima complessiva.
- 3) Ferma restando la prevalenza dell'attività residenziale attribuita all'intervento, si ammettono le ulteriori attività previste dalla tabella normativa purchè esse risultino funzionali all'insediamento residenziale. Il Piano Particolareggiato avrà il compito di reperire una quota significativa di edilizia pubblica/convenzionata da stabilirsi con il Comune sulla base delle proprie programmazioni ed esigenze.

- 4) La quantità minima di aree destinate a servizi di cui all'Art. 21 LR 56/77 è stabilita in 33 mq/abitante insediato; il numero di abitanti insediabili è determinato dividendo il volume edificabile in progetto per 100 mc/abitante. Il calcolo delle aree destinate a standard urbanistici è effettuato sulla base del volume edificabile in progetto; qualora la percentuale di destinazioni ammesse ma differenti dalla residenza superi il 15% del volume in progetto, gli standard minimi dovranno essere calcolati sulla base del volume edificabile massimo, indipendentemente dal volume in progetto.
- 5) L'attuazione della CR2/c deve rispettare l'organizzazione dell'impianto proposto nella cartografia di progetto (Tavv 3.1 e 3.3) con particolare riferimento alla formazione di una fascia a spazi pubblici posta tra il perimetro dell'intervento e le viabilità esistenti ed in progetto (Via Debouchè – nuova bretella svincolo Tangenziale). Nel rispetto delle indicazioni cartografiche il Piano Particolareggiato dovrà dare attuazione ad un'area per servizi scolastici (SRI) individuata all'interno del perimetro dell'area n. 950, quale integrazione del sistema scolastico comunale. Si demanda al progetto del Piano Particolareggiato il reperimento (all'interno dell'area urbanistica n° 950) della ulteriore quota delle aree a servizi non rappresentata nelle tavole di progetto, per il soddisfacimento delle quantità richieste al precedente punto 4. Ai fini di rafforzare la fascia verde posta a corona dell'intervento, la soluzione progettuale di dettaglio dovrà privilegiare l'attribuzione a funzione pubblica o di uso pubblico o la sistemazione a verde delle aree interessate dalla fascia di rispetto stradale in corrispondenza dello svincolo "Debouchè".
- 6) Le soluzioni progettuali richiedono la verifica di vincoli e condizionamenti derivanti dalle prescrizioni di cui agli allegati. AT3 bis - TAV.12 e AT5 - TAV.17, con particolare riferimento ai seguenti temi:
- sistema dei canali e dei fossati dell'antica organizzazione agricola del territorio;
 - sistema delle tracce della maglia viaria e delle strade storiche;
 - viali alberati e rotte di caccia;
 - aree sottoposte ad eventuali vincoli di carattere ambientale (rif. DM 16/06/1966, ai sensi della Legge 1497/39);
 - fasce di rispetto delle infrastrutture (elettrodotti, metanodotti, ecc...).
- 7) L'impianto planimetrico, organizzativo, funzionale e distributivo dei volumi edificabili, dovrà essere interpretato dal progetto del Piano Particolareggiato sulla base degli indirizzi progettuali dello Studio di fattibilità predisposto dal Comune di Nichelino per l'area in oggetto, tenuto conto delle indicazioni sopraelencate: va precisato a tale riguardo il rispetto dei parametri contenuti nella tabella normativa e, per le aree fondiarie poste in corrispondenza delle aree oggetto del DM 16/06/1966, l'esclusione degli edifici "a torre" e una calmierazione dell'altezza degli edifici in linea. Similmente il Piano Particolareggiato dovrà guidare la progettazione architettonica dei fabbricati e degli spazi liberi (pubblici o privati) con puntuali indicazioni riferibili allo Studio di fattibilità richiamato in precedenza.

- 8) Ad integrazione delle precedenti disposizioni, la formazione del Piano Particolareggiato è subordinata alle seguenti disposizioni particolari:
- predisporre uno Studio del traffico in grado di simulare gli effetti indotti dall'intervento sul sistema viabilistico esistente, verificando la funzionalità degli innesti previsti tra la viabilità esistente e quella in progetto;
 - Rispettare tutti gli "indirizzi e criteri di compatibilità" di cui al Cap. 3.6.1 dell'allegato 1.B alla Relazione Illustrativa "Relazione di compatibilità ambientale", nonché le prescrizioni di cui agli elaborati geologici; in particolare si richiede che il progetto integri la progettazione architettonica ed impiantistica, adeguando quest'ultima ai sistemi energetici a basso impatto minimizzando i consumi e le emissioni inquinanti. Sono da privilegiare soluzioni anche centralizzate in grado di assicurare un alto livello di autonomia energetica all'intervento (impianti di cogenerazione o trigenerazione);
 - progettare e realizzare tutte le opere infrastrutturali direttamente connesse all'intervento, interne o esterne al perimetro del P.P., con particolare riferimento al sistema della viabilità (anche in relazione ai risultati conseguenti allo Studio sul Traffico) e alla rete dei sottoservizi (acque bianche e nere, canali, elettrodotti, ecc...);
 - rispettare le disposizioni geologico-idrauliche contenute negli elaborati specifici e conseguenti alle classi attribuite alle aree oggetto di intervento. La canalizzazione dei canali Palazzo e Lairetta saranno subordinate alle specifiche disposizioni geologico-idrauliche di cui agli elaborati "G" ed "I" ed oggetto di specifico approfondimento in sede di redazione di Piano Particolareggiato. In ogni caso i canali interni all'area e corrispondenti ai tracciati storici dovranno essere a cielo libero e l'edificazione dovrà rispettare una fascia di rispetto minima di 10 metri dal limite della sponda.

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 96 e 106, 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.59 Prescrizioni per CR3

La sottocategoria CR3 di cui all'art. 14 delle presenti norme, riguarda parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione, prioritariamente destinata all'edilizia residenziale pubblica con strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno di dette parti possono essere già indicate dal Piano aree specifiche, destinate a servizi (SR di cui all'art. 17) ed a nuove sedi viarie.

Qualora il Comune non intenda avvalersi del piano per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 gli interventi di nuova edificazione previsti nella CR3 sono attuati mediante strumenti urbanistici, di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano 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.R. 56/77 ed all'interno dei quali avvalersi della facoltà di convenzionamento di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 10/1977.

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 (comprendenti 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.

Per le parti CR3 si prescrive altresì:

- a) Indice territoriale di cubatura da applicare all'intera parte o ad unità minime di intervento non superiore a 0,7 mc/mq.
Il volume edificabile così determinato e concentrato sulle aree fondiarie destinate dal piano urbanistico esecutivo a superficie fondiaria, non potrà superare l'indice fondiario max di 5 mc/mq., ai sensi dell'art. 23 della L.R. 56/78.
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 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 è calcolata, di norma, dividendo il volume edificabile per 100 mc/ab e moltiplicando il risultato per l'indice relativo ai servizi pari a 117 mq/ab di cui non oltre 33 mq/ab sono da realizzare da parte degli operatori dell'Edilizia Residenziale Pubblica.
Ove le tavole di PRGC indichino filii di fabbricazione od altri indirizzi per la progettazione degli interventi, l'Amministrazione comunale può far precedere al SUA ed al rilascio delle concessioni edilizie un "progetto guida" d'approvazione consiliare avente valore di indirizzo e coordinamento della progettazione degli interventi.

- b) gli interventi in piani urbanistici esecutivi - così come sopra precisato - sono realizzati mediante tipi, attività, usi e vincoli come precisato in tabella.
- c) nelle parti di territorio classificate come CR3, oltre ad interventi per recinzione 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 intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia delle opere di cui agli artt. 26, 27, 28, 29 delle presenti norme;
 - intervenire 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.

Per l'intervento di riqualificazione da attuare sull'area di piazza Carlo Alberto dalla Chiesa (area urbanistica n° 461) si integrano le prescrizioni della sottocategoria CR3 con le seguenti:

- l'intervento attuabile con SUE (di iniziativa privata o pubblica) deve essere unitario e comprendere l'intera superficie indicata in cartografia;
- la dismissione delle aree a servizi, nel rispetto dei parametri minimi di cui al precedente punto a), non può essere inferiore a 23.000 mq da reperire necessariamente sul sedime dell'attuale piazza C.A. dalla Chiesa;
- la capacità edificatoria complessiva deve essere concentrata sui due lotti fondiaria individuata in cartografia;
- le aree a verde privato potranno essere realizzate anche su soletta come previsto all'art. 47 punto b) delle N.T.A. del P.R.G.C..

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima degli edifici in progetto non superiore all'edificio preesistente sull'area urbanistica n. 145 e comunque non superiore a m. 16.50;
- il SUE dovrà attuare la sistemazione definitiva a parco di livello urbano di parte dell'area a servizi dismessa e contraddistinta dalla sigla SRV all'interno del perimetro di "coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi".
- dovrà inoltre attuare la sistemazione definitiva ad area mercatale attrezzata di una fascia dell'area a SRV parallela a Via 1° Maggio; le modalità ed i contenuti progettuali degli spazi pubblici ora richiamati, saranno definiti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica adottato contestualmente alla presente variante;
- la progettazione urbanistica dell'intera area dovrà contenere valutazioni sull'effettiva esigenza di parcheggi pubblici zonali, al servizio della nuova area mercatale, del parco in progetto e dei servizi esistenti ivi localizzati e proporre soluzioni progettuali compatibili con le valutazioni effettuate.

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di una edilizia residenziale pubblica destinata alla popolazione nomade sull'area di Via Tetti Rolle e Via Mentana, denominate CR3/n, aree urbanistiche CR3 n. 967 e Cr3n. 982, è sottoposto alla

formazione di Piano Particolareggiato ai sensi degli artt. 38,39,40 della l.r. 56/77 s.m.i., da redigere secondo i seguenti indirizzi:

- Gli interventi progettuali sono rivolti alla realizzazione di unità abitative, tutte dotate di accesso veicolare e pedonale indipendente da pubblica via, di viabilità pubblica e di spazi per parcheggi e verde attrezzato.
- La capacità insediativa attribuita complessivamente alle due aree in argomento è pari a 9.000 mc distinta in 2.500 mc in via Mentana e i restanti 6.500 mc in via Tetti Rolle e rappresenta la massima volumetria realizzabile.
- Il Rapporto di copertura, differenziato per le due aree, dovrà essere pari o minore al 45% in via Tetti Rolle ed il 50% in via Mentana, come meglio specificato nell'allegata Tabella parametrica.
- - Atteso che la quantità complessiva di aree destinate ai servizi è calcolata, di norma, dividendo il volume edificabile per 100 mc/ab e moltiplicando il risultato per l'indice un valore (standard) relativo ai servizi pari 33 mq/ab., il P.P. potrà definire quantità di spazi pubblici in misura superiore a detta soglia.
- I fabbricati residenziali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni edilizie e d'impianto:
 - o SUL max per unità abitativa: 100 mq;
 - o la dimensione del lotto di pertinenza di ogni singola unità abitativa viene definito dal P.P. fermo restando che il numero delle unità immobiliari da realizzare viene fissato in n. 20 per l'area di via Tetti Rolle e n. 8 per via Mentana.
 - o h max unità immobiliari: 3,3 m; ai fini del calcolo della C.I.R. è pari a m. 2,90.
 - o tipologia edilizia, sagome fabbricati, manufatti accessori, recinzioni lotti e le aree a viabilità e servizi pubblici dovranno essere definiti nell'apposito Piano Particolareggiato

Tutela delle reti di gasdotto

L'Area interferisce con il metanodotto SNAM denominato "Completamento Anello di Torino DN 550", condotta classificata – ai sensi del D.M. 17.4.2008 "*Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8*" – in 3° specie con fasce asservite/rispetto di 7,00 m. per parte della tubazione.

Il tratto di tubazione che interferisce con l'intervento urbanistico in progetto sarà messo fuori esercizio dalla SNAM non appena sarà completata la progettazione per lo spostamento del metanodotto in altro sito.

In sede di rilascio di titoli abilitativi alla costruzione, autorizzazioni e nulla osta dovrà comunque essere rispettata la normativa tecnica di sicurezza di cui al D.M. 17.4.2008 sopra citato. In particolare:

- i limiti delle aree edificabili dovranno essere definiti, in occasione della stesura dei rispettivi progetti, in modo tale che i tracciati dei preesistenti metanodotti e relative fasce di rispetto e/o servitù, siano mantenuti fuori dalle pertinenze dei futuri fabbricati;
- le reti di servizi interrati (cavi dotti per impianti elettrici e/o telefonici, fognature

- e simili, ecc.) dovranno essere eseguite, in prossimità dei gas dotti, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa di sicurezza sopracitata;
- le installazioni di linee elettriche aeree e relative messe a terra dovranno essere eseguite, in prossimità dei gasdotti, in base a quanto disposto dal D.M 21.03.88 Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne pubblicato sul S.O. alla G. Un. 79 del 05.04.88;
 - sui tratti di gasdotto attraversati o percorsi dalla viabilità prevista., saranno eseguiti idonei interventi di protezione e/o spostamento delle condotte da definirsi in base ai progetti delle opere di urbanizzazione;
 - qualsiasi intervento di adeguamento e/o spostamento dei metanodotti, che si renderà necessario eseguire per il superamento delle interferenze, sarà eseguito da Snam Rete Gas con proprie imprese opportunamente qualificate, ma a tutte spese a carico del rispettivo Ente Proponente il Progetto;
 - la tipologia degli interventi di competenza della Snam Rete Gas e la stima dei relativi costi, saranno determinati sulla base dei progetti particolareggiati delle singole opere interferenti che dovranno, di volta in volta, essere trasmessi a Snam Rete Gas dai rispettivi Enti Proponenti.

Tangenziale Verde Sud

Ai sensi dell'art. 35,7° comma delle NdA del PTC2 della Provincia di Torino e conformemente agli obiettivi di tutela dello stesso piano territoriale, la presente Variante propone una modificazione del vincolo della Tangenziale verde, corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Po e quello di Stupinigi, nell'ambito oggetto della Variante.

La modificazione consiste nell'esclusione dal vincolo dell'area urbanistica CR3 n. 967, ad accezione del tratto compreso all'interno della fascia di rispetto della autostrada, e la successiva estensione - in sede di Variante Generale del PRGC - dello stesso vincolo lungo il bordo autostradale, al fine di realizzare la continuità del corridoio nel tratto compreso il confine con il comunale ed il sovrappasso di via Napoli.

I quadri sinottici delle aree urbanistiche relativi alle aree CR3 n. 967 e CR3 n. 982 si intendono modificati ed integrati conformemente al Progetto di Piano Particolareggiato Tetti Rolle e Mentana.

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 (comprendenti 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, schermando 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 modificazione 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.

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 floricole 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 incolti 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 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.62 Prescrizioni per EEX

La sottocategoria EEX, di cui all'art. 16 delle presenti norme, riguarda parti del territorio a colture agricole-forestali, di particolare valore ambientale, paesaggistico e naturalistico, classificabili come aree a parco ai sensi della legge regionale 14.1.92 n°1, istitutiva del "Parco naturale di Stupinigi".

In forza dell'art.9) della citata legge, la zona EEX è sottoposta alle indicazioni contenute nel "Piano di Area", predisposto dalla Giunta Regionale; in particolare per le attività di produzione agricola intensiva ed estensiva di cui alla tabella normativa seguente si rimanda alle prescrizioni dell'art. 3 della L.R. 1/92.

In assenza del sopracitato "Piano d'Area" ed in via transitoria fino alla sua approvazione, vale quanto previsto dall'art.5 della legge istitutiva del "Parco naturale di Stupinigi"; in particolare sugli edifici rurali esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e piccoli ampliamenti per miglioramenti igienico-edilizi (art. 37, 2° comma della N.T.A.) necessari al mantenimento delle attività agricole presenti nel Parco, purché attenti al loro inserimento architettonico formale. La C.I.E. verificherà caso per caso tali congruenze.

Art.63 Prescrizioni per ER

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

- a) indice fondiario di cubatura in ogni caso non superiore a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, e comunque entro i limiti del secondo comma dell'art.37 delle presenti N.T.A.;
- b) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari, mediante tipi, cambiamenti di attività e di usi come precisato in tabella;
- c) interventi non convenzionati su interi edifici mediante tipi, cambiamenti di attività e di usi come precisato in tabella;
- d) il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e b) per interventi, quali precisati in tabella.

Esclusivamente al fine di rispettare detti vincoli è consentito ampliare la superficie fondiaria di pertinenza degli edifici esistenti, senza che questo possa comportare incrementi dei volumi edificabili al di là di quanto previsto al punto a) del presente articolo.

Art.64 Prescrizioni per EP

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

- a) indici fondiari di superficie e di copertura non superiori a quelli esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare.
Agli edifici eseguiti con concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa, che non siano nocivi o molesti e che ospitino attività produttive funzionali, possono essere concessi una tantum ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie lorda di solaio, sviluppato, di cui all'art. 40, per impianti fino a 1.000 mq. ed a 500 mq. nel caso in cui la superficie lorda di solaio complessiva superi i 1.000 mq. In ogni caso l'indice fondiario di copertura non può essere superiore al 55%;
- b) interventi non convenzionati su singole unità immobiliari o su interi edifici, mediante tipi, mutamenti di attività ed usi, come precisato nella tabella.
Per la EP è di norma previsto il mantenimento delle attività e degli usi. E' tuttavia consentito l'utilizzo e la ristrutturazione degli edifici esistenti al fine di ospitare:
- attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli o associati, in conformità a quanto richiesto dall'art. 25 comma 2° lettera g) della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
 - le attrezzature e le infrastrutture al servizio della attività agricola (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli);
 - le attività inerenti l'allevamento di animali anche con metodi industriali. E' consentito inoltre l'uso residenziale, limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia degli impianti;
- c) il rispetto dei vincoli di cui all'art. 47 sub a) e c) per interventi quali precisati in tabella.
Al fine di rispettare detti vincoli è consentito ampliare la superficie fondiaria di pertinenza degli edifici esistenti, senza che questo possa comportare incrementi delle quantità (superfici lorde di solaio), al di là di quanto previsto al punto a) del presente articolo.

Art.65 Prescrizioni per EET

Nella sottocategoria EET, di cui all'art. 16 delle presenti norme, sono concentrati i volumi edificabili per il mantenimento e la costruzione di nuove residenze rurali ed altresì le infrastrutture, le strutture, le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, l'allevamento, la commercializzazione dei prodotti agricoli di aziende con appezzamenti collocati nelle parti EE, EEX.

Pur nel mantenimento di attività agricole funzionali alla vasta area coltivata all'interno del Parco, è' altresì auspicato un intervento di riqualificazione edilizia e funzionale delle Cascine, anche al fine di una complessiva rivalutazione della Palazzina di Caccia di Stupinigi.

Detti interventi sono regolati nelle quantità, nei modi, nei limiti di cui all'art. 61 sub a); b); c); sono inoltre soggetti alle prescrizioni generali e particolari contenute nella legge regionale 14.1.1992 n°1, istitutiva del "Parco naturale di Stupinigi" ed ove compatibile con quelle del Titolo III delle presenti norme, concernenti la tutela e la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

La riqualificazione delle Cascine mediante interventi organici sugli edifici, esistenti volti al recupero generalizzato dei volumi esistenti per le attività di cui in tabella, è ammesso solo tramite convenzionamenti (PdR). Nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 1/92 di Istituzione del Parco di Stupinigi, sono da assoggettare ad Accordo di Programma aperto oltre che agli Enti territorialmente competenti, all'Ente gestore del Parco, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e al proprietario delle aree interessate, che dovrà inoltre definire il mix funzionale fra le possibili opzioni specificate nella tabella normativa.

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 perimetrata 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 Gorla 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:

Aree 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;

Aree 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 lorda 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.

Art.68 Prescrizioni per FIH

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

- a) la formazione di piani tecnici esecutivi di opere pubbliche, in conformità all'art. 47 L.R. 56/77 e successive modificazioni, secondo i tipi di intervento, le attività, i vincoli precisati in Tabella, per la realizzazione degli impianti e la sistemazione delle relative aree libere.
- b) la possibilità di intervento per singoli privati od enti, per la realizzazione di quanto previsto in FV, mediante convenzioni con il Comune che prevedano:
 - la cessione in proprietà al Comune di tutte le aree oggetto di intervento;
 - le modalità di uso degli impianti e delle aree anche in relazione ad esigenze del Comune, in ordine a varie categorie di utenti (scolari, studenti, cittadini servizi comunali ecc..) degli impianti e delle aree oggetto di intervento;
 - i progetti approvati dal Comune, approntati a cura e spese del Concessionario, corredati delle relative perizie di spesa, operate in base ai prezziari normalmente utilizzati dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche;
 - la concessione in uso per un periodo di tempo strettamente necessario per ammortizzare gli interventi previsti per la costruzione degli impianti e per la sistemazione delle aree, tenuto conto sia della prevista redditività delle opere sia degli eventuali oneri, derivanti dalle modalità d'uso richieste dal Comune.
- c) 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 intervento 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.

Art.69 Prescrizioni per FT

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

- a) tipi di intervento, attività precisati in tabella e comunque coerenti con le necessità di realizzare gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate per i fini perseguiti dagli enti istituzionalmente competenti;
- b) il rispetto in ogni caso dei vincoli precisati in tabella.
- c) 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 intervento 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.

Art.70 Prescrizioni per FG

Per la sottocategoria FG, di cui all'art. 18 delle presenti norme, si prescrivono tipi di interventi, attività e vincoli precisati in tabella, ed in particolare:

- a) per le aree FG esterne alla perimetrazione del Parco naturale di Stupinigi di cui alla l.r. 14/1/1992 n°1, l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia degli impianti previsti.
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 intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento di cui agli artt. 26; 27; 28 delle presenti norme;
 - intervenire ai fini agricolo-forestali sulle aree non edificate senza intervento edificatorio.
- b) per le aree FG interne alla perimetrazione del Parco naturale di Stupinigi di cui alla l.r. del 14/1/1992 n°1 valgono le indicazioni previste dal Piano di Area redatto dalla Regione in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 9 della citata legge istitutiva del Parco.
In assenza di questo ed in via transitoria fino alla sua approvazione, vale quanto stabilito nel punto a) del presente articolo.

Art.71 Prescrizioni per FGP

Per la sottocategoria FGP, di cui all'art. 18 delle presenti norme, si prescrivono tipi di intervento, attività e vincoli precisati in tabella.

L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia e di amministrazione, di servizio in genere alle strutture esistenti o previste.

Per le aree FGP interne alla perimetrazione del Parco naturale di Stupinigi, istituito dalla l.r. del 14/1/1992 n°1, vale quanto previsto dall'art.2 della citata legge (ovvero si applicano le vigenti norme di tutela ambientale con particolare riferimento alle leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 ed agli strumenti di pianificazione territoriale previsti dall'art. 1 bis della legge 8 agosto 1985 n° 431). In assenza di più precise determinazioni dovute a quest'ultimo strumento di pianificazione, il PRG prescrive tipi di intervento, attività e vincoli come precisati nella tabella normativa FGP (Stupinigi).

Fanno riferimento alla Tabella "FGP (Stupinigi) le aree urbanistiche n° 002, 011, 016, 013. In riferimento ad alcune di tali aree si definiscono le seguenti prescrizioni integrative:

- Area 002:
Tale area viene preordinata al trasferimento della sede e delle strutture coperte e scoperte della "Società Ippica Torinese". Non sono ammesse altre destinazioni se non il mantenimento delle attività agricole esistenti.
Per l'edificazione di ogni struttura e per le trasformazioni territoriali in genere si impone la salvaguardia del rapporto visivo con il sistema monumentale della Palazzina e del viale d'accesso.
L'intervento è attuabile a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo unitario, in Variante integrativa al P.R.G.C. per quanto concerne la definizione dei parametri Urbanistici d'intervento, esteso alla totalità dell'area urbanistica.
- Area 013:
Tale area corrispondente all'immobile denominato "Vecchio Castello".
Per interventi organici sugli edifici esistenti volti al recupero generalizzato dei volumi esistenti per le attività di cui in tabella si impone l'attuazione mediante Piano di Recupero esteso all'intera area urbanistica.

Per tutte le altre aree classificate FGP (esterne al Parco naturale di Stupinigi) si prescrivono tipi di intervento, attività e vincoli come precisato nella tabella normativa FGP.

In particolare fa riferimento alla Tabella "FGP" l'area urbanistica n° 001.

L'area, originariamente destinata a stabilimento dell'ex FIAT-ALLIS, ed oggi dismessa dalle attività produttive è preordinata al recupero degli immobili esistenti con finalità prioritariamente socio-assistenziali.

Per interventi organici sugli edifici esistenti volti al recupero generalizzato dei volumi esistenti per le attività di cui in tabella si impone l'attuazione mediante Piano di Recupero esteso all'intera area urbanistica. Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco di Stupinigi, di cui alla L.R. 1/92, tutti gli interventi organici sugli edifici esistenti, in assenza del Piano d'Area del Parco, sono soggetti ad Accordo

di Programma aperto oltre che agli Enti territorialmente competenti, all'Ente gestore del Parco, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e al proprietario delle aree interessate, che dovrà inoltre definire il mix funzionale fra le possibili opzioni specificate nella tabella normativa nel rispetto della Legge Regionale n. 1, del 14 gennaio 1992 istitutiva del Parco di Stupinigi, in particolare alle prescrizioni degli Artt. 3 e 5 della Legge stessa.

| CLASSI DI ATTIVITA' ED USI ARTT. 20; 21; 22; 23; 24; | INTERVENTI SU SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI O INTERI EDIFICI | | | | | | | INTERVENTI SU AREE LIBERE O SU INTERI EDIFICI | | | | | | | | | | DISTRETTO N. | PARTE DEL TERRITORIO FGP Stupinigi | | | | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--|--------------|----------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| | NON CONVENZIONATI | | | | | | | CONVENZIONATI | | | | | NON COVENZIONATI | | | | | | | | | | | | |
| | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | Manutenzione ordinaria (art. 26) | Manutenzione straord. (art. 27) | Restauro (art. 28a) | Risanamento (art. 28b) | Ristrutturazione edilizia (art. 29) | Ampliamento (art. 30) | Ristrutturazione urbanistica (art. 31) | Demoliz. e Nuova costr. (art. 32-33) | | | | | | | | | |
| r | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| tml | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

○ Rispetto dei vincoli a parcheggio di cui all'art. 47 sub a), b)

Art.72 Prescrizioni per FF

Per la sottocategoria FF, di cui all'art. 18 delle presenti norme, si prescrivono tipi di intervento, attività e vincoli precisati in tabella e comunque coerenti con le necessità di realizzare gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale, realizzate per i fini perseguiti dagli enti istituzionalmente competenti.

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 intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento di cui agli artt. 26; 27; 28 delle presenti norme;
- intervenire ai fini agricolo-forestali sulle aree non edificate senza intervento edificatorio.

Art.73 Prescrizioni per VP

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

- 1) capacità teorica di edificazione (indice di cubatura) pari a quello dell'area urbanistica di appartenenza se ricomprese all'interno di un perimetro di "Coordinamento degli strumenti urbanistici esecutivi", capacità edificatoria nulla qualora risultino aree urbanistiche a sé stanti;
- 2) inedificabilità dell'area individuata cartograficamente come Vp e concentrazione della capacità edificatoria di competenza nella restante area fondiaria non vincolata a verde privato;
- 3) mantenimento delle eventuali preesistenze arboree;
- 4) in presenza di fili fissi di fabbricazione previsti dalla cartografia, tenuto conto che questi ultimi possono subire variazioni così come specificate nell'art. 5A, punto g), anche dette aree possono subire analoghe variazioni.

TITOLO III

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

CAPO I

Riconoscimento e salvaguardia generale

Art.74 Individuazione, classificazione e tutela

Ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77, e successive modificazioni, il P.R.G. individua sul territorio comunale di Nichelino i beni culturali ambientali da salvaguardare, secondo la seguente classificazione:

- 1) Monumenti e singoli edifici aventi valore storico/artistico.
In tale classe rientrano anche gli edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 1.6.1939 n° 1089 e di cui all'articolo 24 della Legge Regionale 56/77 e le aree soggette a prescrizioni particolari su notifiche per rispetto di zona.
- 2) Nuclei, monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali e pertinenze relative, aventi valore ambientale e documentario.
- 3) Aree di interesse paesistico ambientale quali le fasce fluviali, le aree boscate, le pertinenze ambientali dei beni di cui al punto 2), le aree ricomprese all'interno del Piano d'area "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po", approvato con D.C.R. n° 982-4328 dell'8/03/1995.
- 4) I viali di piante ed il sistema costituito dalle tracce ancora riconoscibili dell'organizzazione del territorio di epoche passate limitatamente alle parti di tracciato comprese nei Distretti agricoli e per la totalità del tracciato dell'Antica rotta di caccia Pracavallo.

Nel caso di richiesta di interventi sui beni culturali ambientali di cui ai punti 1-2-3-4 individuati nella tavola in scala 1:5000 (Tav. AT3 -n. 12 degli Allegati Tecnici) e per chiarimento sinteticamente riportati anche sulle tavole di progetto 3.1-7 e 4.16, essa deve essere corredata da adeguata documentazione degli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione (rilievi planimetrici ed altimetrici d'insieme, con eventuali sviluppi di particolari significativi, documentazione fotografica esterna e, qualora necessaria, interna o estesa all'intorno ambientale, ecc..) con riferimento alle scelte progettuali proposte.

Quanto sopra per consentire una puntuale valutazione della compatibilità dell'intervento proposto con i valori da salvaguardare, nonché per operare nel senso del miglioramento e completamento sistematico del patrimonio conoscitivo.

Gli SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'art.40 e dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente Titolo III operano a maggiore specificazione, limitazione, cautela di quanto definito al Titolo II per le parti di territorio interessate dai beni classificati dal presente articolo e su di esse prevalgono nella definizione degli interventi.

L'apertura di nuove attività commerciali o il loro trasferimento in volumi esistenti di edifici ricompresi ai punti 1) e 2) del primo comma, sono limitati ad esercizi di vicinato (250 mq di vendita); gli interventi edilizi dovranno risultare compatibili con i manufatti vincolati e/o segnalati, garantendone la contestuale salvaguardia e valorizzazione nel rispetto delle finalità indicate all'art. 6 del D.Lgs. 114/98. Gli interventi edilizi sono ammessi in coerenza a quanto stabilito dal successivo art. 75.

CAPO II

Salvaguardia specifica

Art.75 Nuclei, monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

Per i nuclei minori, costituiti da una pluralità di edifici, per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati che costituiscono beni puntuali, sia quando sono ubicati all'interno del contesto urbano, o delle aree di interesse paesistico ambientale, sia quando sono esterni ad esso, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) **Edifici di valore storico-artistico (L. 1089/39)**
Per gli edifici di valore storico-artistico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo definizioni di cui agli artt. 26, 27 e 28, ferme restando le procedure previste dalle leggi e le prescrizioni dell'Ente tutore del Vincolo.

Nel caso in cui la attribuzione di valore storico- artistico riguardi parti limitate di edifici quali facciate, portici, androni, gallerie ecc..., le specificazioni o prescrizioni relative alle modalità con cui eseguire gli interventi, sono da riferirsi esclusivamente alle parti suddette.

- b) **Edifici di valore storico-ambientale e documentario**
Per gli edifici di valore storico-ambientale e documentario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ai sensi delle definizioni di cui agli artt. 26, 27, 28 e 29 delle presenti norme.
Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici lorde di solaio.
Non sono consentiti interventi di ampliamento esterno e nuova costruzione se non in sede di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o per la realizzazione di servizi pubblici definiti dal P.R.G.
Per gli edifici o parti di essi che, pur compresi nell'interno del perimetro dell'area di pertinenza storica dei beni puntualmente sopraelencati, (come risulta dalla tavola n° 12 degli Allegati Tecnici del piano), non sono ad essi coerenti, devono essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Pertanto possono essere assoggettati alle opere che, in relazione alla documentazione di cui al 2° comma dell'art. 74 concorrono al raggiungimento di tale obiettivo.
Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo.

Art.76 Aree di interesse paesistico-ambientale

Ai sensi dei combinati disposti dall'art. 24 1° comma punto 3 e dell'art. 13, 7° comma, lett. a) della L.R. 56/77 e successive modificazioni, le aree di interesse paesistico- ambientale di seguito specificate ed in coerenza con le previsioni urbanistiche delle tavole di progetto 3.1 e 3.2 del PRG sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici; gli interventi su aree già vincolate ai sensi della legge 1497/1939, sono sottoposti alle limitazioni ed agli adempimenti da essa previsti. Si applicano altresì i disposti di cui alla legge 8 agosto 1985, n°431.

Le disposizioni che seguono si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi:

- a) Fasce fluviali (evidenziate nella Tav. 12 dell'allegato AT 3 bis e riportate nelle tavole di progetto)

Nelle fasce fluviali individuate come beni di interesse paesistico-ambientale, naturalistico, ecc., non sono ammessi nuovi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzato all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc...).

Gli interventi ammessi si riferiscono di massima ad operazioni da inserire in piani urbanistici esecutivi o in piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 (all'interno dei quali deve essere garantita la continuità dei percorsi spondali), con la precipua finalità della tutela e del recupero dell'ambiente fluviale caratteristico dei vari tratti dei principali corsi d'acqua. Nelle fasce fluviali sono ammesse, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento interno, riguardanti gli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni generali di piano e salve le specifiche norme relative ai singoli beni puntuali (art. 75).

Nelle fasce fluviali ricomprese all'interno del "Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po" gli interventi ammessi sono quelli indicati dal PRGC, in conformità alle prescrizioni del Piano d'Area, e le concessioni o autorizzazioni edilizie sono subordinate al preventivo parere dell'Ente di Gestione.

Ogni intervento ammissibile dovrà rispettare le disposizioni previste dal P.A.I. e richiamate al successivo art. 81.

- b) Aree boscate (evidenziate nella Tav. 12 dell'Allegato Tecnico AT 3bis).

Nelle aree boscate individuate come beni di interesse paesistico-ambientale, naturalistico, ecc... anche in riferimento alla L.R. 57/78, non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso

sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc...), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale; sono esclusi capanni, ricoveri, chioschi, ecc..., di altezza media superiore a m. 3.00. Gli interventi sopra descritti sono attuati, di massima, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

Eventuali diradamenti, ceduzioni, sostituzioni ed altri interventi colturali sul patrimonio arboreo esistente sono ammessi in coerenza con le indicazioni e le finalità di miglioramento dei boschi contenuti nelle specifiche indagini allegate al piano regolatore.

c) **Pertinenze ambientali di nuclei e singoli edifici**

Nelle aree di pertinenza individuate come beni di interesse paesistico-ambientale non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria finalizzate ad usi sociali pubblici (opere di protezione idrogeologica, percorsi viari, spazi di sosta, punti attrezzati, gioco e sport, ecc...), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del tipico paesaggio agrario, di cui costituiscono significativa testimonianza, particolarmente lungo le fasce meridionali e occidentali del contorno definito dal Confine Comunale.

Pertanto gli interventi ammessi da attuare nell'ambito di piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata o piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 L.R. 56/77, sono prioritariamente rivolti al recupero ed alla valorizzazione delle preesistenze edilizie e delle tracce riconoscibili del sistema viario antico; gli eventuali nuovi manufatti ed edifici (necessari per le opere di urbanizzazione sopra citate) devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento paesistico-ambientale: non sono ammesse coperture piane, o a falde inclinate con l'impiego di lamiera, fibrocemento e simili, serramenti metallici, rivestimenti in piastrelle, ecc...

Art.77 I viali di piante ed il sistema costituito dalle tracce della organizzazione del territorio in epoche passate

Gli interventi ammessi sui sedimi e negli intorno ambientali di: viali, rotte di caccia, assi della struttura territoriale barocca, nodi e tronchi residui della rete di connessioni di più antica formazione compresi nei Distretti agricoli ed e per la totalità del tracciato dell'Antica rotta di caccia Pracavallo, (riconosciuti come beni culturali nella Tavola n. 12 degli Allegati Tecnici del Piano) si riferiscono, di massima, a operazioni da inserire in piani urbanistici esecutivi, come definiti all'art. 9 delle presenti norme, o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e successive modificazioni, salve le opere di manutenzione dei sedimi esistenti che sono sempre ammesse.

Tali interventi sono volti alla tutela, al recupero dei beni suddetti, nonché al riordino dei relativi sedimi, con particolare cautela per la salvaguardia dei fondali visuali e delle alberature esistenti di riconosciuto pregio (viali alberati vincolati ai sensi della L. 1497/39): queste ultime non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblica incolumità o per sostituzioni naturali.

Sia all'interno dei nuclei di carattere storico/ambientale individuati nel contesto del tessuto urbano, sia negli intorno di singoli beni culturali e di nuclei isolati, i progetti di riqualificazione edilizia devono tenere conto dei caratteri di interdipendenza reciproca e dei nessi tra edifici, complessi, manufatti e le tracce riconoscibili del sistema organizzativo originario della viabilità, degli accessi, delle eventuali assialità e degli spazi di relazione.

Analogamente per le aree di pertinenza ambientale gli interventi di cui al punto c) del precedente art. 76 devono essere finalizzati alla ricostituzione o al mantenimento dei caratteri propri della infrastrutturazione viaria e della rete di connessioni consolidata nel tempo, in concordanza con le linee e gli indirizzi sintetizzati nei documenti specifici allegati al piano regolatore.

TITOLO IV
TUTELA AMBIENTALE

CAPO I

Tracciati e fasce di rispetto stradali e ferroviarie

Art.78 Viabilità esistente ed in progetto

Le tavole di piano, di cui all'art. 2 punto 4 delle presenti norme, indicano anche l'assetto della viabilità ed in particolare:

- a) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal piano, situate quindi nelle aree di categorie E ed F di cui agli artt. 16 e 18.
Con apposita simbologia è indicata sulle tavole di PRGC una “nuova direttrice viaria in progetto“, complanare alla Tangenziale, quale ultimo tratto funzionale della proposta “gronda sud” al Parco di Stupinigi e prolungamento della variante provinciale all’abitato di Borgaretto.
- b) i tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato o delle zone di insediamento previste dal piano e situate quindi all'interno delle aree di categoria B, C, D, S, di cui agli artt. 13; 14; 15; 17.
- c) i “tracciati viari da rifunionalizzare” in base alle nuove previsioni insediative. Trattasi in ogni caso di interventi da attuare sull’esistente sedime viario o all’interno delle aree già individuate per spazi pubblici.
- d) i tracciati delle “nuove viabilità in progetto con tracciato proposto”, quando all’interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi il PRGC vuole indirizzare la progettazione dello Strumento attuativo ma intende concedere le necessarie flessibilità progettuali in sede di approfondimento a livello di dettaglio di SUE o di progettazione definitiva in cui risulta consentito adeguare il tracciato alle particolari esigenze tecniche

Nel caso di strade esistenti, per le quali le planimetrie di progetto non riportino la misura della sede stradale, si fa riferimento alla sezione ed ai cigli della esistente come definiti in base agli artt. 2 e 4, ultimo comma, del D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Tutti gli edifici e manufatti edilizi esistenti al 12/07/1989 in fascia di rispetto stradale o interessati da viabilità previste (nuovi tracciati o ampliamenti) possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. E’ consentito inoltre intervenire mediante ristrutturazione edilizia senza aumento di volume purché gli aventi titolo sottoscrivano un atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto col quale si impegnano ad accettare, in caso di esproprio, un valore di risarcimento calcolato in funzione del valore attribuibile all’immobile in assenza delle successive opere edilizie eventualmente attuate.

In sede di PPA il Comune predisporre opportuni provvedimenti e strumenti esecutivi, atti a sopprimere e/o definire adeguate configurazioni alternative agli accessi esistenti, in contrasto con le indicazioni del piano.

Nel caso delle strade previste i tracciati indicati dalle planimetrie del presente PRGC sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto; in sede di esecuzione le sedi stradali, possono subire variazioni, conseguenti alla progettazione dei tracciati.

Con espresso riguardo alle tavole di Progetto P3.5 e P3.7 i tracciati viari individuati con apposita simbologia sulle tavole di progetto (“tracciati ed ampliamenti stradali suscettibili di variazioni conseguenti alle successive fasi di progettazione”) sono subordinati alla valutazione di cui all’art. 27 della DCR 563-13414/99 in caso di richiesta di autorizzazione commerciale sull’area BT1 n.786; di conseguenza potranno subire piccole variazioni di sezione o di posizione senza che ciò comporti variante urbanistica. Dette variazioni, tuttavia, devono essere contenute all’interno delle fasce di rispetto come sopra determinate. Dopo l’esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto è misurata dal ciglio effettivo di detta strada.

La programmazione urbanistica comunale individua negli interventi infrastrutturali puntualmente indicati sulle tavole di progetto quelli necessari al potenziamento del sistema viario locale, coordinandone i tempi ed i progetti di realizzazione con quelli previsti nel territorio di Vinovo.

Delle opere previste nell’ambito del territorio di Nichelino è richiesta la realizzazione prioritaria delle seguenti:

- ampliamento di via Debouchè;
- completamento dello svincolo della Tangenziale ed ampliamento del relativo sovrappasso;
- ampliamento di via Scarrone e sovrappasso sulla linea ferroviaria esistente;
- realizzazione della “Complanare” alla Tangenziale;
- rifunzionalizzazione della S.P. 140 nel tratto compreso tra la rotonda 7N ed il confine comunale con Vinovo

Sulla Tavola P3.7 la Complanare viene indicata come “nuova direttrice viaria in progetto” da localizzare all’interno della fascia di rispetto della Tangenziale.

Il tracciato definitivo è demandato ad una successiva variante urbanistica conseguente alla definizione dell’attestamento su viale Stupinigi della variante all’abitato di Borgaretto, oggetto di Conferenza dei Servizi in corso di definizione.

In merito alle procedure di verifica la progettazione sarà subordinata alle procedure previste dalla L.R. 40/98, fermo restando che a lato della via Debouchè, verso il Parco di Stupinigi, dovrà essere prevista una piantumazione di alberature di altezza ed interasse idonei a mascherare completamente il fronte edificato; tali alberature devono essere realizzate utilizzando specie autoctone e già presenti nel territorio (ad esempio querce e carpino bianco).

Per quanto attiene la Complanare, in quanto posta all’interno del Parco di Stupinigi, la sua realizzazione dovrà essere subordinata a procedura di VIA ai sensi dell’art.12 della L.R. 40/98.

Gli arretramenti previsti al presente articolo, non comportano l’obbligo dell’allineamento dei fabbricati sulla linea di arretramento, ma solo la osservanza della

dimensione minima assegnata a questo, salvo dove espressamente indicato nelle planimetrie di piano regolatore generale o particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionato.

Sulla Tavola P3.5, in prossimità della linea ferroviaria Torino-Pinerolo e in corrispondenza delle aree urbanistiche 261 e 492, è individuato il tracciato di un tratto di pista ciclabile facente parte del progetto metropolitano “Corona di Delizie”. La pista ciclabile dovrà essere realizzata con adeguata pavimentazione drenante e permeabile ed essere dotata di alti indici di riflettanza, inserendo, ove possibile, delle fasce alberate finalizzate sia all’ombreggiatura, sia alla connettività ecologica. Si raccomanda l’utilizzo di vegetazione climacica, evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 giugno 2017, n. 33-5174 e negli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 maggio 2019, n. 24-9076 successivamente aggiornati ad ottobre 2022. In sede di progettazione è necessario, a seguito di indagini storiche sugli utilizzi pregressi dell’area, valutare l’opportunità di eseguire analisi di qualità ambientale delle aree in progetto, volte ad accertare i valori delle CSC delle matrici ambientali almeno per quelle riferite al suolo superficiale.

Art.79 Fasce di rispetto per strade e tracciati ferroviari, prescrizioni integrative per i tracciati stradali

Il PRGC individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria.

A) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il PRGC ha adottato la classificazione della viabilità predisposta dal Comune di Nichelino, in attuazione del DPR 16/12/1992 n° 495 come modificato ed integrato dal DPR 26 Aprile 1993 n° 147.

Nel territorio del Comune di Nichelino sono state individuate (Tav.AT5-17 e Tav. 2) le seguenti strade:










- Autostrade, tipo A;
- Strade extraurbane secondarie, tipo C;
- Strade urbane di Quartiere, tipo E;
- Strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Le fasce di rispetto previste per l'intero territorio comunale sono sintetizzate nella seguente tabella, con riferimento alla Tav. AT5-17 per la delimitazione di Centro abitato e per la classificazione delle strade, per quanto non contemplato in tale tabella si rimanda al D.Lgs 285/92 e s.m.i. ed al D.P.R. 495/92 e s.m.i. ..

Le fasce di rispetto riportate sulla tavola AT5-17 e sulle tavole di progetto (TAVV. 3.1-7, 4.16) sono da verificarsi a scala di maggior dettaglio in sede di progetto per un'ideale individuazione geometrica a norma del D.Lgs 285/92 e s.m.i. .

FASCE DI RISPETTO DAL CONFINE STRADALE

(DPR 16 Dicembre 1992 n° 495 come modificato dal DPR 26 Aprile 1993 n° 147)

| TIPO DI STRADA | FUORI DAI CENTRI ABITATI | FUORI DAI CENTRI ABITATI MA NELLE ZONE CON S.U.E. ATTUATIVI | ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI | DISTANZE MURI DI CINTA DAL CIGLIO STRADALE DENTRO I CENTRI ABITATI | DISTANZE DEI MURI DI CINTA DAL CIGLIO STRADALE FUORI DAI CENTRI ABITATI |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO A | mt. 60 | mt. 30 | mt. 30 | mt. 3 | mt. 5 |
| TIPO C | mt. 30 | mt. 10 | -- |  | mt. 3 |
| TIPO E | -- | -- |  |  | -- |
| TIPO F | mt. 20 |  |  |  | mt. 3 |
| TIPO F vicinali | mt. 10 | -- |  |  |  |

B) Tracciati ferroviari

Per le ferrovie la profondità delle fasce di rispetto è conforme alle prescrizioni degli articoli dal 49 al 56 del D.P.R. 11.7.1980 n° 753 (mt. 30) salvo le deroghe nelle forme previste dall'art. 60 del citato D.P.R.

Ad integrazione di quanto indicato nelle tavole di Progetto del PRGC relativamente alla viabilità si aggiunge quanto segue:

- 1) Strade pedonali.
Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in mt. 5.
- 2) Strade a fondo cieco.
Per tutte le strade private chiuse al pubblico transito a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti gli arretramenti sono conseguenti alla applicazione delle sole norme di confrontanza, di cui al vigente regolamento edilizio.
Per definizione si intendono strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere iscritto al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a m. 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.
- 3) Strade al servizio di strumenti urbanistici esecutivi.
Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sono ammessi arretramenti conseguenti alla applicazione delle sole norme di confrontanza di cui al vigente regolamento edilizio.
L'amministrazione comunale si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma 2° dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.
- 4) Sezioni stradali
Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, devono essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.
Di norma la sezione minima-massima, ove non precisata dalle tavole di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali sono così determinate:
 - ml. da 2 a 4 per strade pedonali e ciclo-pedonali; protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
 - ml. da 4 a 6 per strade veicolari in parti del territorio B, C, E, F, al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi ml. 5;
 - ml. da 6 a 15 per strade veicolari in parti del territorio B, C, E, F, al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi ml. 7.00. Nel distretto DI5 fanno eccezione le larghezze delle vie Vernea e Nino Bixio, per le quali si conferma l'attuale sezione individuabile in loco;

- ml. da 10 a 16 per strade veicolari in parti del territorio D destinate al transito delle merci, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml. 10.00.
Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non possono essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.
In sede di concessione od autorizzazione edificatoria il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, può richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Art.80 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale graficamente individuate sulle tavole di progetto, in quanto suscettibili di parziale occupazione per l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle debite forme e non possono essere edificate.

- Le suddette aree possono essere utilizzate dai proprietari, per i seguenti scopi:
- formazione di parcheggi in superficie non conteggiabili tuttavia ai fini dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/1989 e conteggiabili invece - in sede di strumenti urbanistici esecutivi - ai fini dell'art. 3, comma d) del D.M. 2.4.1968 n° 1444;
 - formazione di aree verdi privato o consortile, non conteggiabile tuttavia ai fini di quanto prescritto all'art. 47 delle presenti norme;
 - impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
 - chioschi e piccole attrezzature prefabbricate di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
 - cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
 - ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici rurali, compresi nelle parti EE ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; sempreché detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme.

Le aree comprese nelle eventuali fasce di rispetto non indicate graficamente sulle tavole di progetto del PRGC, potranno essere utilizzate per la formazione di parcheggi privati o aree verdi private conteggiabili ai sensi dell'art. 47.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 m. dal ciglio stradale, né nelle parti del territorio di categoria S ed F.

CAPO II

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri e degli impianti tecnologici

Art.81 Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, canali, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta

Per tutte le fasce di rispetto, anche non indicate dal piano, ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 L.R. 56/77 e delle prescrizioni di cui al Titolo II Capo IV delle presenti norme.

Per le sponde di fiumi, torrenti, canali, nelle fasce di rispetto indicate dalle tavole di piano operano i vincoli d'uso imposti dell'art. 29 della L.R. 56/77.

In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua, di cui al 3° comma del citato articolo di legge, sono consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto, ricadenti in parti del territorio di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche e dei relativi programmi e strumenti attuativi.

Nelle suddette fasce di rispetto, con particolare riferimento alle parti del territorio di categoria F, non è ammessa l'apertura e l'esercizio di cave; per quelle esistenti è disposta la soppressione ai sensi della L.R. 22.11.1978 n° 69, con adeguate misure per il recupero delle aree ai fini assegnati alle parti del territorio in cui dette aree sono comprese.

Per quanto concerne i corsi d'acqua minori, e dei canali irrigui presenti sul territorio comunale, individuati sulla specifica cartografia tematica (elaborati I7, I8 e I9) nonché sulla Carta di sintesi (elaborato G2), si prescrive la delimitazione delle fasce di rispetto previste dall'art. 29 della L.R. 56/77. L'ampiezza di tali fasce è pari a 25 metri per da ogni sponda per il Canale Laira e pari a 10 metri da ogni sponda per i canali Lairetta, Palazzo e Grivassola.

Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP approvata in data 06/05/1996 – L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e alla successiva Nota Tecnica esplicativa del Dicembre 1999, suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Dette aree, riportate nelle tavole di progetto 3.1/7 – 4.16 come individuate nella tavola G2 - "Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono definite come segue:

Classe I: settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica;

Classe II: settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica;

Classe III: settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica

Ogni classe è soggetta a prescrizioni geologico tecniche e limitazioni ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento-difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato G1 – Relazione geologica - geomorfologica, cui si rimanda) indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza come di seguito esposto.

La Classe I raggruppa settori privi di limitazioni urbanistiche; gli interventi sia pubblici sia privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n°47

La Classe II, che raggruppa i settori con moderate limitazioni urbanistiche, è suddivisa in sottoclassi come segue:

IIA - Porzioni di territorio caratterizzate da presenza di suoli sede di possibili fenomeni di ritenzione idrica o di modesti allagamenti legati al reticolo idrografico minore.

Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che accerti le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione e la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica locale, verificando il minimo livello di soggiacenza della falda freatica; la realizzazione di piani interrati dovrà essere verificata con approfondimenti adeguati.

IIB - Porzioni di territorio caratterizzate da presenza di terreni a scadenti caratteristiche geotecniche.

Ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico-geotecnico di dettaglio che accerti le compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, verificando il minimo livello di soggiacenza della falda e la necessità di eventuali opere di drenaggio superficiale.

IIC1 - Porzioni di territorio potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (Fascia C del PAI).

Ogni nuovo intervento deve escludere la realizzazione di piani interrati e deve essere preceduto da uno studio geologico-idraulico di dettaglio che accerti, oltre a quanto previsto per le sottoclassi precedenti, le condizioni di sicurezza in relazione a fenomeni di inondabilità, collegabili ai livelli idrometrici della piena di riferimento e definisca la quota del primo solaio calpestabile come previsto dall'ultimo comma dell'articolo 81 quinquies.

IIC2 - Porzioni di territorio potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni (Fascia C del PAI)

Ogni nuovo intervento è subordinato alla realizzazione delle opere

previste dal cronoprogramma (con particolare riferimento all'adeguamento ponte linea F.S. Torino-Pinerolo e del sistema fognario), deve escludere la realizzazione di piani interrati e deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che accerti, oltre a quanto previsto per le sottoclassi precedenti, le condizioni di sicurezza in relazione a fenomeni di inondabilità collegabili ai livelli idrometrici della piena di riferimento e definisca la quota del primo solaio calpestabile come previsto dall'ultimo comma dell'articolo 81 quinquies.

IIC3 - Porzioni di territorio potenzialmente allagabili per fenomeni di rigurgito della rete fognaria.

Ogni nuovo intervento che preveda l'utilizzo di piani interrati è subordinato alla realizzazione di opere di adeguamento della rete fognaria acque bianche (punto 7 del Cronoprogramma) e deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione.

La Classe III, che riguarda settori con limitazioni urbanistiche, risulta così suddivisa:

IIIA - Porzioni di territorio inedificate inondabili e alluvionabili ad opera di acque di esondazione ad elevata energia; fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori e canali.

Settori inidonei a ospitare nuovi insediamenti. Per gli edifici isolati eventualmente presenti si potranno prevedere interventi di manutenzione, di risanamento e di ampliamento igienico-funzionale senza aumento del carico abitativo.

IIIB2a - Porzioni di territorio edificate difese da interventi di riassetto territoriale (realizzate lungo la Fascia B di progetto del PAI), potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T.Sangone per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni (Fascia C del PAI).

Ogni nuovo intervento deve escludere la realizzazione di piani interrati e deve essere preceduto da uno studio geologico-idraulico di dettaglio che accerti, oltre a quanto previsto per la sottoclasse IIA, le condizioni di sicurezza in relazione a fenomeni di inondabilità, collegabili ai livelli idrometrici della piena di riferimento e definisca la quota del primo solaio calpestabile.

IIIB2b - Porzioni di territorio edificate parzialmente difese da interventi di riassetto territoriale (realizzati lungo la Fascia B di progetto del PAI), potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni Fascia C del PAI).

Ogni nuovo intervento è subordinato alla realizzazione delle opere previste dal cronoprogramma (con particolare riferimento

all'adeguamento ponte linea F.S. Torino-Pinerolo e del sistema fognario), deve escludere la realizzazione di piani interrati e deve essere preceduto dallo studio geologico-idraulico individuato alla classe IIIB2a.

IIIB2c - Porzioni di territorio edificate non ancora difese da interventi di riassetto territoriale programmati lungo la Fascia B di progetto del PAI, potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni (Fascia C del PAI).

Ogni nuovo intervento è subordinato alla realizzazione delle opere previste dal cronoprogramma (arginatura in sinistra orografica a valle ponte via Torino e adeguamento ponte linea F.S. Torino-Pinerolo), deve escludere la realizzazione di piani interrati e deve essere preceduto dallo studio geologico-idraulico individuato alla classe IIIB2a.

IIIB2d - Porzioni di territorio edificate non sufficientemente protette dalle opere di difesa idraulica esistenti, lungo la Fascia B di progetto del PAI, potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone.

Ogni nuovo intervento è subordinato alla realizzazione delle opere previste dal cronoprogramma (consolidamento e manutenzione delle difese spondali esistenti in sponda destra a monte del parco) e deve essere preceduto dallo studio geologico-idraulico individuato alla classe IIIB2a.

IIIB4 - Porzioni di territorio edificate potenzialmente inondabili da acque di esondazione del T. Sangone per eventi con tempo di ritorno inferiore a 200 anni ricadenti all'interno della Fascia B del PAI.

Porzioni di territorio ricadenti nell'ambito della fascia di rispetto dei corsi d'acqua minori.

Anche a seguito di interventi di sistemazione idrogeologica e di riassetto territoriale è in ogni caso preclusa ogni nuova realizzazione edilizia.

In particolare per le aree urbanistiche ricadenti nelle classi IIC1, IIC2, IIIB2a, IIIB2b, IIIB2c i progetti necessari all'ottenimento delle concessioni edilizie non potranno in alcun caso prevedere locali interrati e comunque dovranno essere corredati di studi geologici nonché adottare soluzioni tecniche tali da superare le condizioni di rischio indicate nella relazione geologico tecnica allegata al PRGC.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo, previsto negli ambiti posti in Classe IIA di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in prossimità dei punti di criticità idraulica lungo i canali Laira e Grivassola, dovrà essere preceduto da uno specifico studio idraulico approfondito.

Art.81 bis Fascia di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto cimiteriale individuata sulla cartografia di P.R.G.C. non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Sono altresì ammesse strutture di servizio all'area cimiteriale quali chioschi per la rivendita di fiori ed altri arredi sacri che abbiano le caratteristiche di precarietà e/o temporaneità. Il numero e le prescrizioni tecniche saranno descritte nel Piano Commerciale o, in alternativa, oggetto di specifica delibera consiliare.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i., le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computate ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, in quanto ammesso dal Piano Regolatore Generale ed indicato con apposita individuazione grafica nelle tavole di Piano.

Art.81 ter Fascia di rispetto degli elettrodotti

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto sono ammessi interventi superiori al restauro e risanamento conservativo, come definita all'art. 28, purché il manufatto edilizio in progetto rispetti le condizioni di cui al D.P.C.M. 08.07.2003. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, di Parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree non interferenti con l'elettrodotto, ai sensi di legge.

Art.81quater Fasce di rispetto dei pozzi

In assenza di provvedimento specifico di ridefinizione delle aree di salvaguardia da parte dell 'Amministrazione regionale, in conformità ai disposti del comma 7 dell 'art. 21 del D.Lgs n. 152/99 e s.m.i., la zona di tutela assoluta e l'area di salvaguardia sono individuate con criterio geometrica e con un cerchio di raggio rispettivamente di 10 e 200 metri dal punto di captazione.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

All 'interno dell 'area di salvaguardia:

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

Per gli insediamenti o le attività di cui al presente punto, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

- è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati

- è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda gli edifici esistenti destinati a tali attività sono ammessi interventi edilizi sino alla manutenzione straordinaria di cui agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del PRGC, senza trasformazione dell'attività produttiva o artigianale esistente con altre attività che aumentino il rischio di inquinamento;
- sono consentiti sui fabbricati esistenti regolarmente autorizzati, non indicati al punto precedente, interventi edilizi sino al restauro e risanamento conservativo senza aumento di unità abitative di cui all'art. 28 delle N.T.A. del PRGC;
- sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati a promuovere sia il recupero ai fini abitativi dei sottotetti secondo le modalità e come definito dalla L.R. 6 agosto 1998, n. 21, sia il recupero dei rustici a solo scopo residenziale secondo le modalità e come definito dalla L.R. 29 aprile 2003, n. 9;
- è consentito l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, finalizzato alla riduzione del potenziale carico inquinante; inclusi gli accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. qualora risulti non percorribile la rilocalizzazione di tali opere, previo parere di competenza, nei casi previsti della normativa;
- le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto delle condizioni stabilite alle lettere c), n.), del comma 5, dell'art. 21 del D. Lgs. 152/99 e s.m.i. e, in ogni caso, in conformità del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con il D.M. 19 aprile 1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento dell'A.R.P.A. competente per territorio e al Comune di Nichelino, il programma delle attività agrarie che intende attuare;

Qualunque altro intervento che non rientri fra quelli espressamente vietati all'art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m. i., dovrà essere oggetto al preventivo nulla osta del dipartimento dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale e del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competenti.

Le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi cessano di efficacia nei confronti di attività edificatorie, eventualmente ammesse dal PRGC, qualora i pozzi esistenti vengano dismessi dall'uso idropotabile o chiusi.”

Art.81quinquies Fasce fluviali e Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Sulla cartografia di Piano è stata riportata la delimitazione delle fasce fluviali del torrente Sangone, così come individuate dal PAI, approvato con D.P.C.M. 30 giugno 2003 pubblicato su gazzetta Ufficiale dell'11 dicembre 2003.

Si intende qui integralmente riportata la normativa contenuta nelle Norme di Attuazione del predetto PAI, con particolare riferimento all'art. 18 – Indirizzi alla pianificazione urbanistica e agli artt. 28, 29, 30 e 31 inerenti la normativa specifica delle Fasce Fluviali A, B, C.

In particolare, nei territori posti all'interno della fascia fluviale C del PAI è espressamente vietata la realizzazione di locali interrati, anche se è diversamente indicato nelle prescrizioni relative alle classi di pericolosità geomorfologica sottesi dai terreni in esame (nella fattispecie terreni posti in classe IIC1, IIC2, IIIB2a, IIIB2b, IIIB2c).

Nei territori posti all'interno della fascia fluviale C la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata al collaudo delle opere di riassetto territoriale volte alla minimizzazione del rischio contenute nel Cronoprogramma delle opere descritto al Cap 2 dell'elaborato G1 – Relazione geologica-geomorfologia e riportato al termine del presente articolo.

Il Cronoprogramma individua opere poste sul territorio comunale di Nichelino e opere poste sul territorio comunale di Moncalieri. La realizzazione ed il successivo collaudo di tali opere determinano la messa in sicurezza di differenti porzioni di territorio comunale comprese all'interno della fascia C:

- Preso atto dell'avvenuto collaudo delle opere elencate ai punti 2 e 6 del succitato Cronoprogramma nella porzione di territorio compresa all'interno della fascia C nelle aree in classe IIC1 IIIB2a, sono consentiti tutti gli interventi ammessi per le singole categorie e sottocategorie omogenee indicate dal PRGC.
- Successivamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere elencate ai punti 1, 3 e 7 del succitato Cronoprogramma, nella porzione di territorio compresa all'interno della fascia C saranno consentiti tutti gli interventi ammessi dalle norme del PRGC per le singole categorie e sottocategorie omogenee indicate dal PRGC a condizione che per le aree ricadenti in classe IIIB2b le nuove costruzioni e gli ampliamenti costituenti incremento di superficie coperta degli edifici (a qualsiasi destinazione adibiti) siano poste su pilotis aperti, in applicazione delle disposizioni contenute all'art. 38 delle NTA, previa rinuncia, registrata e trascritta, daparte del soggetto interessato al risarcimento di danni a persone e cose anche in presenza di copertura assicurativa.
- Successivamente all'avvenuto collaudo delle opere elencate ai punti 3 e 4 del succitato Cronoprogramma nella porzione di territorio compresa all'interno della fascia C e ricadenti nella classe IIIB2c della “Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” sono ammessi tutti gli interventi indicati

dal P.R.G.C..

- Successivamente all'avvenuto collaudo delle opere elencate al punto 5 del succitato cronoprogramma nella porzione di territorio ricadenti nella classe IIIB2d della "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono ammessi tutti gli interventi indicati dal P.R.G.C..

Nei territori posti all'interno della fascia fluviale B ascritti alla classe IIIB4 della carta di sintesi trovano integrale applicazione le norme di attuazione del PAI.

Nei territori posti all'interno della fascia fluviale C il piano di calpestio del primo piano abitabile delle nuove edificazioni dovrà essere realizzato almeno ad una quota compatibile con il livello idrometrico della piena con T.R. 200 anni definito negli allegati idraulici (I1 – I9).

CRONOPROGRAMMA delle opere

| N° INTERVENTO | CORSO D'ACQUA | TIPO DI INTERVENTO | PRIORITÀ | FINANZIAMENTO | STATO DI ESECUZIONE | COLLAUDO |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------|---------------------|------------|
| 1 | Torrente Sangone | Argine + difesa spondale in destra tra il ponte di Via Torino e il ponte ferroviario, lungo la Fascia B di progetto | 1 | Regione Piemonte | Ultimato | Collaudato |
| 2 | Torrente Sangone | Argine + difesa spondale in destra tra il Parco e il ponte di Via Torino, lungo la Fascia B di progetto | 1 | Regione Piemonte | Ultimato | Collaudato |
| 3 | Torrente Sangone | Rifacimento del ponte della linea ferroviaria Torino-Pinerolo | 1 | Opere a carico F.S. o di Privati | - | - |
| 4 | Torrente Sangone | Argine in sinistra a valle del ponte di Via Torino | 1 | Regione Piemonte | - | - |
| 5 | Torrente Sangone | Manutenzione, consolidamento e ripristino difesa spondale in destra a monte del parco | 2 | Regione Piemonte / Comune di Nichelino | - | - |
| 6 | Rete fognaria acque bianche | Adeguamento rete scolo acque bianche zona Via Avogadro | 2 | Regione Piemonte | Ultimato | Collaudato |
| 7 | Rete fognaria acque bianche | Realizzazione di un sistema fognario per la raccolta e l'allontanamento delle acque bianche nelle aree allagabili individuate nella Tav. I3 dello studio idraulico | 2 | - | - | - |

Art. 81 sexies La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000.

In applicazione della L.R. 52/00 il piano di zonizzazione acustica adottata dal Comune, nonché la “Verifica di compatibilità della Variante 9 rispetto al Piano di classificazione acustica” di cui al Cap. 5 dell'Allegato B della Relazione Illustrativa (Relazione di Compatibilità Ambientale – Elaborato Tecnico R.I.R.), definiscono le corrispondenze tra categorie normative e classi acustiche, in base alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie, alle previsioni di intervento e alle destinazioni d'uso consentite.

In relazione alla classificazione acustica del territorio sono definiti, in applicazione del D.P.C.M. 14/11/1997, i valori di emissione, di attenuazione e di qualità distinti per i periodi diurno (ore 6,00-22,00) e notturno (ore 22,00-6,00), con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 22 della Legge Quadro 447/95, e riportati nel Piano di Zonizzazione Acustica.

Ogni intervento di nuovo impianto, di completamento, di demolizione e ricostruzione dovrà rispettare le prescrizioni e/o gli indirizzi previsti per ogni classe acustica.

Art. 81 septies Azioni di mitigazione e criteri di compatibilità

In applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/98 l'Allegato B della Relazione Illustrativa (Relazione di Compatibilità Ambientale – Elaborato Tecnico R.I.R.), sulla base delle valutazioni appositamente predisposte, per gli interventi principali si sono definite azioni mitigative che dovranno essere seguite in fase di attuazione degli interventi.

Ove ritenuto necessario, per ogni singolo intervento il Cap. 3.6.1 dell'Allegato B della Relazione Illustrativa individua le azioni di mitigazione da seguire nella progettazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e degli edifici.

Art. 81 octies Anagrafe dei siti inquinati

L'inserimento di un sito inquinato nell'Anagrafe Regionale di cui al D.M. 471 del 25.10.1999 o e nelle schede dell'elaborato A.T. 8 del PRGC deve essere riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.d.U.) esplicitando altresì che la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale costituiscono onere reale di tale sito ai sensi dell'art. 17, comma 10 del D.Lgs. 22/97.

Nelle more dell'inserimento di un sito inquinato nell'Allegato A.T. 8 al PRGC si dovrà comunque riportare nel C.d.U quanto indicato nel comma precedente.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.82 Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni rilasciate, attuazione transitoria del PRG.

Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi (parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, ecc.), gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, individuati dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 40, 41 del 9.4.1999 e n. 51 del 30.4.1999 e localizzati sulle tavole di progetto con le lettere a), b) e c); ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza. In tal caso è possibile portare a compimento quanto previsto dai SUE anche qualora le prescrizioni in essi contenute risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni normative della Variante 2; sono altresì ammesse varianti ai suddetti SUE purché esse non comportino un incremento del carico urbanistico o riduzione della dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, non modificchino in modo sostanziale il regime della convenzione e non ne dilatino il periodo di validità. Per tali S.E.U. sarà comunque da rispettare quanto previsto all'art. 81, ultimo comma, per ciò che concerne la possibilità di realizzare locali interrati.

Rimangono valide le concessioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Variante 2, fino alla scadenza per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni mantengono la loro validità anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione della Variante 2 al PRGC.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 85, L.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali", le seguenti: BR1, BR2 (con l'esclusione dell'area urbanistica n° 338 – Area a progettazione specifica n° 34), BR3, BR4, BR5, BP1, BP2, BP3, BT2, EET, Ep, Er, FGP (con l'esclusione delle aree urbanistiche n° 001, 002).

Art. 83 Regolamento edilizio e sua applicazione

In attuazione della L.R. 8/7/1999 n°19 il Comune si è dotato di un Regolamento Edilizio Comunale redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 29/7/1999, n°548-9691.

Le norme del presente PRGC risultano coordinate con esso e, quando ritenuto necessario, contengono i riferimenti diretti agli articoli del R.E..
Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Nichelino.

Art.84 Deroghe

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gli impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, realizzati da o per gli enti di carattere pubblico o di pubblico interesse, , possono essere realizzati con singola concessione, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda volumetrie, rapporto di copertura e distanza dai confini di cui all'art. 46, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui agli artt. 75; 76; 77; 78; 80; 81 delle presenti norme e delle fasce di rispetto cimiteriale. Non rientrano in tale deroga la realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche. Tali opere, seppur concedibili mediante concessione edilizia, non potranno essere localizzate in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgano servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), nonché ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare le nuove installazioni sono soggette al Disegno di Legge Regionale n° 256 "Disciplina in materia di impianti radioelettrici per telecomunicazioni e radiotelevisivi" presentato in data 2.2.2001 e al Regolamento regionale del 14/04/2000, n° 1/R, "Nuovi criteri di tutela sanitaria ed ambientale per il rilascio dell'autorizzazione regionale all'installazione e modifica degli impianti di teleradiocomunicazioni di cui alla legge regionale 23 gennaio 1989, n° 6", in base ai quali è determinabile la prossimità ammissibile con edifici pubblici ed aree densamente abitate.

Nelle parti del territorio di categoria S ed F, di cui agli artt. 17; 18 gli edifici pubblici e di pubblico interesse (C.M. 28.10.1967 n° 3210 par. 12) realizzati dagli enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati di piano, esclusivamente mediante deroga nelle forme e secondo le procedure previste dall'art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'art. 3 della L. 1.6.1971 n° 291, previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.

ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG: "AREE BR2 A PROGETTAZIONE SPECIFICA"

Normativa integrativa di indirizzo per l'intervento e Schede per la progettazione specifica

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Nichelino disciplina con norme specifiche le aree centrali comprese nella fascia delle Vie Torino e Cuneo, così come sono delimitate nella tavola di progetto 4.16 e nell'elaborato "Parti urbane a progettazione specifica".

Per le aree comprese nella fascia a progettazione specifica valgono, oltre a quelle generali del PRG, le seguenti specifiche norme tecniche di attuazione.

- Art. 1A L'elaborato "Parti urbane a progettazione specifica" individua le aree, gli isolati o le parti di isolato sottoposte a normativa specifica.
Gli isolati, le parti di isolato, gli edifici e le aree libere non comprese nel perimetro indicato dalla tavola suddetta sono soggetti alle norme generali del piano.
- Art. 2A In sede attuativa degli interventi o con semplice deliberazione comunale possono essere apportate lievi modifiche al perimetro individuato in cartografia di progetto al fine di tener conto del reale accorpamento delle proprietà catastali e delle pertinenze funzionali degli edifici.
- Art. 3A Gli interventi di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno del perimetro di cui all'art. 1A sono generalmente subordinati alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi alle Unità Minime di Intervento (UMI). L'estensione delle UMI è definita dal PRGC o in sede di P.P.A. o in sede di formazione degli strumenti esecutivi in base ai programmi dell'Amministrazione pubblica o alle proposte di edificazione avanzate dai privati, nel rispetto delle norme generali stabilite dall'Art. 50, lettera b).
- Art. 4A Negli elaborati di progetto sono indicate alcune UMI (aree fondiarie isolate) per le quali l'intervento di riordino e progettazione edilizia (demolizione e ricostruzione, completamento, sopraelevazione) può avvenire eccezionalmente con concessione singola, in deroga a quanto stabilito dal precedente Art. 3A, in quanto non aggregabili ad interventi di più ampia portata all'interno dell'isolato.
Per tali interventi viene applicata la densità fondiaria riportata nelle schede del presente Allegato e comunque non superiore a 4 mc/mq e la concessione viene subordinata all'interno di una convenzione ex art. 49, quinto comma, L.R. 56/77 e s.m.

- e i. in cui sia prevista la corresponsione di oneri di urbanizzazione pari alla monetizzazione di 25 mq./abitante.
- Art. 5A Nelle Schede contenute nel presente documento sono riportate le seguenti indicazioni grafiche:
- a) perimetrazione generale della fascia urbana denominata "BR2 - Aree a progettazione specifica";
 - b) perimetrazione di massima degli isolati, parti di isolato o somma di parti di isolato, all'interno dei quali deve essere coordinata la progettazione di ristrutturazione urbanistica (UMI);
 - c) individuazione delle aree nelle quali si applica un indice di edificazione territoriale pari a 1,6 mc/mq (BR2.b) e di quelle in cui si applica l'indice di edificazione territoriale di 2,4 mc/mq (BR2.a);
 - d) individuazione dei casi di cui all'art. 4A;
 - e) individuazione degli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento. Tali aree contribuiscono allo sfruttamento dell'indice di edificazione territoriale;
 - f) individuazione degli spazi vincolati a verde privato. Tali aree contribuiscono allo sfruttamento dell'indice di edificazione territoriale e alla verifica dell'indice di edificazione fondiario;
 - g) indicazione dei fili fissi di fabbricazione che costituiscono elemento essenziale del riordino e della progettazione urbana. Il rispetto di tali fili fissi va inteso come guida progettuale per un migliore disegno d'insieme e per un migliore inserimento ambientale.
- Art. 6A Nelle Schede di area facenti parte del presente Documento sono riportati i principali dati dimensionali dello stato di fatto e di progetto oltreché i principali obiettivi da conseguire nell'intervento.
- Qualora in sede di attuazione degli interventi emergano difformità fra indicazioni dimensionali-numeriche e indicazioni cartografiche, prevalgono le prime.
- Art. 7A Nel computo della superficie territoriale è compresa oltre alla totalità della superficie di proprietà, anche la superficie del marciapiede antistante qualora esistente.
- Art. 8A Dagli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere stralciati edifici, autorimesse e bassi fabbricati che, per le loro condizioni statiche o igienico sanitarie o per il loro rilevante valore economico, non è conveniente demolire. In tal caso l'area di pertinenza che deve essere sottratta al perimetro di ristrutturazione urbanistica è pari al volume dell'edificio che si intende mantenere diviso dall'indice di edificazione territoriale proprio dell'area.
- Art. 9A Negli interventi di ristrutturazione urbanistica che comprendono aree occupate da box e bassi fabbricati è prescritta la contestuale demolizione degli stessi. Nei nuovi

progetti è vietata la costruzione di autorimesse e bassi fabbricati in superficie.

Qualora nelle aree di trasformazione siano compresi box o bassi fabbricati asserviti ad edifici esterni al perimetro d'intervento, le aree da essi occupate apportano cubatura nei limiti dell'indice territoriale; tale cubatura però può essere utilizzata solamente all'interno dell'operazione di trasformazione indicata previa demolizione dei box stessi.

Art. 10A Le aree private non impegnate dalla costruzione dei nuovi edifici dovranno essere sistemate a verde, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 47 delle norme generali. Nel sottosuolo saranno realizzati i parcheggi privati nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Non sono ammessi box in superficie.

Art. 11A Negli strumenti esecutivi di trasformazione deve essere computata una quantità di aree per servizi pubblici pari al volume edificato diviso per 100 e moltiplicato per 25. In linea generale di tale quantità solo la quota di 9 mq/ab deve essere fisicamente sempre reperita nell'ambito della trasformazione urbanistica, in superficie o nel sottosuolo.

La restante quantità di 16 mq/ab sarà generalmente monetizzabile sulla base dei valori stabili con apposita delibera comunale così come previsto dalla norma generale (Art. 50, lettera a).

La Scheda indica il valore delle aree da dismettere con riferimento alla massima capacità insediativa. Capacità insediative inferiori genereranno dismissioni proporzionalmente inferiori.

Qualora nelle aree di trasformazione siano cartograficamente indicate aree per servizi pubblici tali superfici vanno dedotte dall'ammontare dei 25 mq/ab moltiplicato il numero degli abitanti insediati. Nel caso in cui la superficie di aree cartograficamente individuate risulti superiore a quella prodotta dal calcolo analitico, la differenza può essere dedotta dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 12A Il numero dei piani dei nuovi edifici da realizzare nelle aree di trasformazione è stabilito dalla norma generale, art. 50, lettera b); le presenti schede possono prevedere limitazioni alle prescrizioni generali.

Art. 13A Le densità edilizie fondiarie non possono superare, di norma, quelle previste dall'art. 23 della L.R. 56/77: laddove il rispetto dei fili fissi di fabbricazione e del numero dei piani f.t. porti a superare le densità massime previste dall'articolo citato, sono consentite deroghe purché si operi all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo e purché sia evidente l'obiettivo di migliorare il tessuto edilizio tenendo conto del profilo altimetrico di quello esistente.

- Art. 14A Nelle Schede di area sono indicati i volumi edilizi e gli abitanti, esistenti e quelli in progetto. Non essendo nota la distribuzione delle destinazioni d'uso, piano per piano, né per gli edifici esistenti né per quelli in progetto, si è assimilata tutta la volumetria di uso residenziale.
Sia gli abitanti esistenti che quelli in progetto, debbono quindi essere intesi come "abitanti equivalenti" in base ai quali sono state dimensionate le aree a servizio.
Qualora nei piani esecutivi una parte dell'edificazione in progetto fosse adibita ad uso commerciale o terziario superiore a 700 mc, dovrà essere integrata la quota di standard prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e vanno comunque osservati i disposti contenuti dall'art. 26 della L.R. 56/77 così come modificata dall'art.5 della L.R. 23/12/1991, n°70.
- Art. 15A Le aree a progettazione specifica devono essere considerate, di norma, aree di completamento edilizio e urbanistico. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dell'art. 85 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- Art. 16A Le dimensioni relative allo stato di fatto riportato nelle schede provengono da misurazioni grafiche. Le medesime devono pertanto essere verificate e possono subire variazioni in sede di S.U.E. o di concessione.