

COMUNE DI BEINASCO

Variante Parziale N° 1/2026

Art. 17, 5° comma della L.R 56/77 s.m.i.

al Piano Regolatore Generale Comunale

Approvato con Delibera della Giunta Regione Piemonte n. 69-22738466 del 10.02.1993

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.c.c. n. del



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO COORDINATO

PROGETTO:

Architetto Enrico Bonifetto
via Brugnone 12 – 10126 Torino - enricobonifetto@gmail.com - +39 393 9855325



CONSULENZA ACUSTICA:

Ing. Enrico NATALINI

MICROBEL SRL – Corso Primo Levi 23/D, 10098 RIVOLI (TO)

CONSULENZA GEOLOGICA

Geol. Pietro CAMPANTICO

Studio GENOVESE & ASSOCIATI – Corso Duca degli Abruzzi 10, 10128 TORINO

	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Daniel CANNATI	Arch. Marina DOLFINI

LUGLIO 2026

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI	9
Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale.....	9
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.....	10
Art. 3 - Destinazione d'uso degli edifici.....	11
Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di P.R.G.C.	11
Art. 5 - Principali tipi di intervento urbanistico.....	12
Art. 6 - Principali tipi di intervento edilizio.....	12
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	18
Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.	18
Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	18
Art. 9 - Strumenti urbanistici esecutivi.....	18
Art. 10 - Comparti.....	19
Art. 11 - Concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività.....	19
Art. 12 - Opere soggette a concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività titoli autorizzativi.....	20
Art. 13 - Condizioni per il rilascio della concessione.....	21
Art. 14 - Osservanza dei valori parametrici e delle norme architettoniche, applicazione degli indici urbanistici.....	21
Art. 14 bis – Usi temporanei	22
Art. 15 - Valutazione di impatto ambientale, inquinamento acustico.....	24
TITOLO III: CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE DIPROGETTO DEL P.R.G.C.	25
Art. 16 - Classificazione e individuazione delle aree.....	25
CAPO I: AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE EDI INTERESSE GENERALE.....	25
Art. 17 - Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale(SR, SP, ST, F, TT, TP).....	25
Art. 18 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale.....	27
Art. 19 - Aree a parco urbano e sovracomunale (F)	31
Art. 20 - Aree per attrezzature sportive e ricreative private (TP)	31
Art. 21 - Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo (TT), impianti per teleradiocomunicazione, reti tecnologiche, opere di urbanizzazione primaria e indotta.....	31
CAPO II: AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	33
Art. 22 - Aree destinate ad usi residenziali (RA1, RA3, RC1, RC2, RR1, RR2, RN).....	33
Art. 23 - Aree residenziali di recupero (RA1)	34
Art. 23 bis - Aree residenziale di trasformazione a destinazione terziaria ricettiva (RA-TA1) ⁽¹⁾	41
Art. 24 - Aree a edificazione consolidata di vecchio impianto (RA3).....	43
Art. 25 - Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia uni-bifamiliare (RC1-1, RC1-2, RC1-3).....	45
Art. 26 - Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologiacondominiale (RC2).....	50
Art. 27 - Aree residenziali di riordino con completamento (RR1-1, RR1-2, RR1-3, RR1-4, RR1-5, RR1-6).....	51
Art. 28 - Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale (RR2, RR2-1, RR2-2, RR2-3, RR2-4, RR2-5, RR2-6, RR2-7, RR2-8, RR2-9, RR2-10).....	61
Art. 29 - Aree residenziali di nuovo impianto (RN).....	76
CAPO III: AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	93
Art. 30 - Aree destinate ad impianti produttivi (PC, PN, PT).....	93
Art. 31 - Aree produttive esistenti consolidate (PC).....	93
Art. 32 - Aree produttive di nuovo impianto (PN1, PN2, PN3)	98
Art. 33 - Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria (PT, PT-CD-AL).....	102
CAPO IV: AREE DESTINATE AD USO TERZIARIO	110
Art. 34 - Aree destinate ad uso terziario (TC, TN)	110
Art. 35 - Aree a destinazione terziaria consolidata (TC)	110
Art. 36 - Aree a destinazione terziaria di nuovo impianto (TN)	112
Art. 36 bis – Aree a destinazione terziaria di nuovo impianto compatibili con la destinazioneresidenziale (TNR) ⁽¹⁾	118

CAPO V: AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.....	120
Art. 37 - Aree destinate ad uso agricolo (AA).....	120
CAPO VI: ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI ALTRE DESTINAZIONI D'USO	123
Art. 38 - Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria.....	123
VINCOLI.....	124
Art. 39 - Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà.....	124
Art. 40 - Distanze minime fra gli edifici.....	124
Art. 41 - Aree destinate alla viabilità.....	125
Art. 42 - Fasce di rispetto e arretramenti stradali.....	129
Art. 43 - Fasce di rispetto stradali: norme particolari.....	130
Art. 44 - Opere in aree attigue a strade statali e provinciali.....	130
Art. 45 - Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri.....	130
Art. 46 - Vincoli ai sensi degli artt. 139-140 del D.G.L.S. 29/10/1999 N° 490 (ex L. 1089/1939).....	134
Art. 47 - Beni tutelati ai sensi dell'art. 146 D.G.L.S. 29/10/1999 n° 490 (ex L. 431/1985).....	134
Art. 48 - Rischio idrogeologico e soglie relative all'ambiente naturale.....	134
Art. 49 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.....	136
TITOLO IV: NORME PARTICOLARI	137
Art. 50 - Parcheggi privati e pubblici, aree a verde privato.....	137
Art. 51 - Norme per l'attuazione degli interventi nelle aree RA1, RA3, F, AA.....	137
Art. 52 - Sottotetti.....	139
(Secondo schema di seguito riportato) ⁽³⁾	139
Art. 53 - Verande e logge.....	142
Art. 54 - Locali accessori, fabbricati accessori, locali per impianti tecnologici, tettoie.....	142
Art. 54 bis - Orti urbani ⁽¹⁾	145
Art. 55 - Recinzioni.....	148
Art. 56 - Sbancamenti e muri di sostegno.....	148
Art. 57 - Costruzione in arretramento dal filo stradale.....	148
Art. 58 - Strutture a carattere precario e stagionale.....	148
Art. 59 - Distributori di carburante e stazioni di servizio.....	149
Art. 60 - Riferimento ad altre norme.....	149
TITOLO V: NORME FINALI E TRANSITORIE	150
Art. 61 - Deroghe.....	150
Art. 62 - Norme in contrasto.....	150
Art. 63 - Riconferma degli interventi del P.P.A. vigente e degli interventi edilizi in atto oprevisti.....	150
TITOLO VI: NORMATIVA SPECIFICA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALLA VARIANTE STRUTTURALE AISENSI DELLA L.R. 1/2007 ⁽¹⁾	151
Art. 64 - Norma generale ⁽¹⁾	151
Art. 65 - Normativa specifica di carattere ambientale ⁽¹⁾	151
TITOLO VII: PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE AL RISCHIOINCIDENTE RILEVANTE ⁽¹⁾.....	152
Art. 66 - Campo di applicazione.....	152
Art. 67 - Tipologia di interventi	152
Art. 68 - Pareri.....	153
Art. 69 - Individuazione delle aree di danno.....	153
Art. 70 - Individuazione delle aree di osservazione relative agli stabilimenti esistenti.....	153
Art. 71 - Individuazione delle aree di osservazione relative ai nuovi stabilimenti	153
Art. 72 - Valutazione di compatibilità territoriale sugli stabilimenti esistenti	154
Art. 73 - Valutazione di compatibilità territoriale sui nuovi stabilimenti	154
Art. 74 - Vulnerabilità delle infrastrutture della mobilità, delle reti tecnologiche e dei beni dicarattere storico-architettonico.....	155
Art. 75 - Valutazione di compatibilità ambientale: definizioni	155
Art. 76. - Valutazione di compatibilità ambientale degli stabilimenti esistenti	156
Art. 77 - Valutazione di compatibilità ambientale di nuovi stabilimenti: zone ad altissimavulnerabilità ambientale.....	156
Art. 78 - Valutazione di compatibilità ambientale di nuovi stabilimenti: zone a rilevantevulnerabilità ambientale	156
Art. 79 - Valutazione di compatibilità ambientale di nuovi stabilimenti: zone a ridottavulnerabilità ambientale	156

.....	157
Art. 80 - Quadro sinottico dei documenti da allegare all'istanza di PdC o di DIA altri titoli abilitativi	158
Art. 81 - Criteri per l'insediamento, la modifica e la trasformazione di altre attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose	159
Art. 82 - Criticità territoriali ed ambientali rappresentate dagli stabilimenti esistenti	160
Art. 83 - Programmi integrati di intervento e strumenti di concertazione	160
Art. 84 - Prescrizioni progettuali	161
Art. 85 - Norme generali	162

PREMESSA AL TESTO COORDINATO

Il presente testo è l'elaborazione delle Norme Tecniche d'Attuazione allegate alla prima variante strutturale del Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 27/10/2003, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 16-12669 del 7 giugno 2004, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 17 giugno 2004.

Successivamente, con le seguenti Delibere di Consiglio Comunale, sono state approvate ulteriori varianti al P.R.G.C., in parte riguardanti le N.t.d.A., in parte riguardanti la sola cartografia:

- D.C.C. n. 17 del 26/04/2004: Approvazione modifiche non costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.ei. nell'ambito dell'area normativa RR2-1 (Via Rossini -Via Ferrara)- relativa all'art. 28 comma 4.
- D.C.C. n. 48 del 29/11/2004: Approvazione di modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.ei. nell'ambito dell'area normativa CO402 Borgaretto.
- D.C.C. n. 16 del 23/03/2005: Approvazione di modificazioni non costituenti varianti del P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 8 lettera a) dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni (zona RC2 – RR1-1).
- D.C.C. n. 19 del 23/03/2005: Approvazione di modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. Riorganizzazione e razionalizzazione delle piste ciclopedonali.
- D.C.C. n. 26 del 20/04/2005: Approvazione di modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.e i. Variante di Borgaretto con integrazioni al tracciato della SP174.
- D.C.C. n. 33 del 04/05/2005: Approvazione modificazioni non costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 8 lettera g) dell'art.17 della L.R. 56/77:destinazione area per la realizzazione di orti urbani in località Borgo Melano (VS301)-relativa all'art. 18 comma 14.
- D.C.C. n. 39 del 24/05/2005: Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 nell'ambito dell'area normativa RA1-2 (Borgaretto - Società Operaia).
- D.C.C. n. 68 del 18/10/2005: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e successive modificazioni relative alle norme sui Sottotetti e monetizzazione aree a servizi.
- D.C.C. n. 80 del 23/11/2005: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: trasformazione della destinazione di alcune aree a Beinasco e Borgaretto ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 zone PT-CD-AL, SP201, SR204.
- D.C.C. n. 69 del 18/10/2005: Adozione di modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.ei. nell'ambito dell'area normativa RC1-1 (interno Via Mirafiori). Progetto definitivo.
- D.C.C. n. 39 del 12/07/2006: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: trasformazione della destinazione di parte di area PC aree produttive esistenti consolidate in PT-CD-AL5 aree produttive trasformabili in destinazione terziaria-commerciale-alberghiera in Beinasco Via Giotto ang. Via S. Felice ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e. i.
- D.C.C. n. 42 del 20/09/2006: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: trasformazione della destinazione di parte di area a servizi in area destinata a centro commerciale in località Borgaretto ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 zona TN4.
- D.C.C. n. 50 del 15/11/2006: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: assoggettamento di area a servizi, alla formazione di strumento urbanistico esecutivo - Borgo Melano ai sensi del c. 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77.
- D.C.C. n. 28 del 16/05/2007: Approvazione modificazioni non costituenti variante del P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 8 lettera a) dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i. (articolo 52 dell'enorme tecniche di attuazione del P.R.G.C. – Sottotetti).
- D.C.C. n. 40 del 26/06/2008: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: delimitazione e assoggettamento di area residenziale di recupero (RA1) alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art. 17, 8° comma lettera e) sita in Via Principe Amedeo angolo via M.T. Fornasio.
- D.C.C. n. 49 del 26/06/2008: Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale: adeguamenti di limitata entità relativi alle schede di area TN3 e RN8.
- D.C.C. n. 11 del 16/02/2009: Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'articolo 58 del Decreto – Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133.

- D.C.C. n. 18 del 23/03/2009: Approvazione di modificazioni costituenti variante parziale al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7° dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i., nell'ambito delle aree a servizi SR406 e CO206 al fine di ottenere maggiore disponibilità di superficie utile per la realizzazione di attività sociosanitarie assistenziali.
- D.C.C. n. 19 del 23/03/2009: Piano Regolatore Cimiteriale di Beinasco Centro e della frazione Borgaretto. Approvazione definitiva.
- D.C.C. n. 42 del 23/09/2009: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 16 febbraio 2009 con oggetto "Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'articolo 58 del Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133". Modificazioni. Acquisizione area.
- D.C.C. n. 44 del 29/09/2009: Adeguamento al Piano del Commercio del Comune di Beinasco ai sensi della DCR 562-13414 come modificata dalla DCR 347-42514 e DCR 59-10831.
- D.C.C. n. 48 del 29/09/2009: Approvazione di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) in area urbanistica RR1-2 Strada Torino nn. 72-74 e conseguente variante non variante ai sensi del comma 8 art.17 L.R. 56/1977.
- D.C.C. n. 8 del 24/02/2010: Approvazione del progetto definitivo della 3^ variante strutturale al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. 1/2007.
- D.C.C. n. 35 del 23/06/2010: Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale: correzione di errore materiale sulle schede di area.
- D.C.C. n. 43 del 15/07/2010: Approvazione modificazioni al P.R.G.C. vigente: adeguamento di limitata entità del perimetro di area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art. 17, 8° comma lettera c) relativo ad area residenziale di recupero (RA 1-1) per attuazione piano delle alienazioni 2010 – 2012.
- D.C.C. n. 45 del 15/07/2010: Adeguamento al Piano del Commercio del Comune di Beinasco ai sensi della DCR 347-42514 e DCR 59-10831. Modifiche ed integrazioni all'allegato B) Relazione Illustrativa e Norme di Attuazione.
- D.C.C. n. 60 del 04/11/2010: Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale. Precisazione normativa in merito alla modalità di attuazione delle aree di edilizia residenziale pubblica.
- D.C.C. n. 15 del 23/01/2011: Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. vigente ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 consistenti nella trasformazione di area PC, inserita in ambito di strumento urbanistico esecutivo, in area produttiva trasformabile in destinazione terziaria-commerciale-alberghiera (PT-CD-AL2).
- D.C.C. n. 28 del 27/04/2011: Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al piano regolatore generale: adeguamento di limitata entità del perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, correzione di errore materiale sulle schede di area e sugli elaborati cartografici ai sensi dell'art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m. e i.
- D.C.C. n. 38 del 18/07/2012: Adeguamento al Piano del Commercio del Comune di Beinasco ai sensi della DCR 562-13414 come modificata dalla DCR 347-42514 e DCR 59-10831. Definitivo. Aggiornamento.
- D.C.C. n. 46 del 01/10/2012: Approvazione modificazioni costituenti variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. consistenti nel cambio di destinazione d'uso di area SP302, aree attrezzate a servizio degli impianti produttivi, in area PC, aree produttive consolidate, in ottemperanza al piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale approvato con D.C.C. n. 10 del 20/02/2012.
- D.C.C. n. 41 del 03/10/2013: Adeguamento al Piano del Commercio del Comune di Beinasco ai sensi della DCR 562-13414 come modificata dalla DCR 347-42514 e DCR 59-10831. Aggiornamento 2013.
- D.C.C. n. 50 del 04/12/2013: Variante n. 2/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, commi 12°, lettera a). Correzioni di errori materiali, nonché contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento urbanistico. Approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al piano regolatore generale in merito alla modalità di attuazione dell'area a destinazione urbanistica RR1-4A, e correzione di errori materiali sulla cartografia di piano.
- D.C.C. n. 5 del 03/04/2014: "Variante n. 1/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma: approvazione di modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in inserimento in cartografia del tracciato di strada di servizio della ex discarica di Borgo Melano. Zona di P.R.G.C.: AA (area agricola)."
- D.C.C. n. 39 del 21/10/2014: Variante parziale n. 3/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma: modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'art.52 (sottotetti) delle norme tecniche di attuazione. Approvazione.
- D.C.C. n. 40 del 21/10/2014: Variante parziale n. 4/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma: modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in precisazioni normative in merito all'art.54 (locali accessori) delle norme tecniche di attuazione. Approvazione.
- D.C.C. n. 35 del 27/06/2016: Approvazione del progetto definitivo della 4^ variante strutturale al Piano Regolatore Vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 - Approfondimento geologico.

- D.C.C. n. 36 del 27/06/2016: Variante n. 5/2013 ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma. Modificazioni al P.R.G.C. vigente consistenti in nuova perimetrazione dell'area normativa RN11 e individuazione di nuova area a servizi destinata ad ospitare struttura per anziani. Approvazione.
- D.C.C. n. 44 del 04/08/2016: Variante n. 2/2016 ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/1977. Modificazioni al P.R.G.C. vigente non costituenti variante al Piano Regolatore Generale: precisazione in merito alle destinazioni d'uso ammesse nell'area normativa RN12. Correzione scheda dati sintetici di area. Approvazione.
- D.C.C. n. 35 del 27/06/2016: Approvazione del progetto definitivo della 4ª variante strutturale al Piano Regolatore Vigente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 - Approfondimento geologico.
- D.C.C. n. 13 del 26/03/2018: Variante n. 1/2016: Variante Parziale al Piano Regolatore vigente ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 art.17, 5° comma. Variante normativa Articolo 54 bis - Orti urbani. Approvazione.
- D.C.C. n. 19 del 22/05/2018: Variante Parziale n. 1/2018 al Piano Regolatore vigente ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 - Riconversione dell'area residenziale RN10 nella previgente destinazione terziaria TN2. Adozione.
- D.C.C. n. 46 del 18/12/2018: Variante n. 2/2018 ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 5.12.1977 n. 56 – Approvazione modifiche non costituenti variante al P.R.G.C. nell'ambito delle aree normative RN11 (Beinasco) e RN13 (Borgaretto).
- D.C.C. n. 23 del 27/03/2019: Variante Parziale n. 1/2018 al Piano Regolatore vigente ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 5.12.1977 n. 56 - Riconversione dell'area residenziale RN10 nella previgente destinazione terziaria TN2. Approvazione.
- D.C.C. n. 24 del 27/03/2019: Variante Parziale n. 1/2019 al Piano Regolatore vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 5, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. – Modificazioni cartografiche in località Borgo Melano: riduzione e parziale cambio di destinazione d'uso dell'area normativa SP 303 (*area attrezzata a servizio degli impianti produttivi*) in area PC (*area produttiva consolidata*) e recepimento della decadenza dei vincoli territoriali della zona di rispetto dei pozzi dismessi. ADOZIONE.
- D.C.C. n. 25 del 27/03/2019: Riuso e riqualificazione edilizia dell'edificio produttivo ex Comau ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. n. 56/77 lettera h) *bis* e lettera b).
- D.C.C. n. 52 del 12/11/2019: Variante Parziale n. 1/2019 al Piano Regolatore vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 5, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. – Modificazioni cartografiche in località Borgo Melano: riduzione e parziale cambio di destinazione d'uso dell'area normativa SP 303 (*area attrezzata a servizio degli impianti produttivi*) in area PC (*area produttiva consolidata*) e recepimento della decadenza dei vincoli territoriali della zona di rispetto dei pozzi dismessi. APPROVAZIONE.
- D.C.C. n. 16 del 15/7/2021: Riqualificazione dell'edificato per l'applicazione della LR 16/2018 ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera h *bis*) e lettera b) della LR 56/77. Approvazione.
- D.C.C. n. 12 del 23/3/2022: Variante 1/2022 P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera a della LR 56/77. Approvazione.
- D.C.C. n. 70 del 26/10/2022: Usi temporanei ai sensi dell'articolo 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 8 bis della L.R. n. 19/1999 - Criteri e indirizzi attuativi.
- D.C.C. n. 72 del 26/10/2022: Variante n. 2/2022 PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera f) della LR 56/77. Articolo 53 verande logge. Approvazione.
- D.C.C. n. 45 del 26/07/2023: Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 come previsto dall'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011.
- D.C.C. n. 16 del 25/03/2024: Variante Parziale 1/2023 redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77. Ridefinizione delle fasce di rispetto cimiteriali (Cimitero di Beinasco e Cimitero di Borgaretto); Retrocessione alla destinazione "agricola" o "verde privato" alcuni terreni che il PRG classifica come edificabili; Riassegnazione di parte della capacità edificatoria stralciata per limitati interventi di completamento/densificazione del tessuto urbano; Razionalizzazione della distribuzione delle aree per servizi sul territorio; Ridefinizione delle modalità di attuazione di alcuni lotti edificabili inseriti in strumenti esecutivi di particolare complessità; aggiornamento delle Norme di Attuazione e della cartografia rispetto ai suddetti mutati assetti del territorio, nonché correzione di alcuni errori materiali riscontrati sugli elaborati cartografici.
- DCC n. 36 del 2/10/2025 Modifica 1/2025

DCC n. ... del /07 /2026 Variante Parziale 1/2026 redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della LR 56/77.

NOTE:

- Le note a fine di ciascun articolo indicano i riferimenti alle delibere sopra citate che hanno comportato le modifiche al testo normativo, riportate in grassetto in caso di aggiunte o barrate in caso di eliminazione.

- In rosso sono riportate le modifiche introdotte al presente testo con la variante al PRGC 1/2026

Aggiornamento Testo Coordinato NTA _ Luglio 2026

TITOLO I: NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale.

1. In armonia con le disposizioni degli artt. 11, 80 bis e 82 della L.R. 56/77 il Piano Regolatore Generale Comunale è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:
 - un equilibrato rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
 - il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
 - la difesa attiva delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e degli ambiti di recente formazione;
 - l'equilibrata espansione dei centri abitati;
 - il riordino degli impianti produttivi esistenti, disciplinandone la trasformazione e la previsione di aree attrezzate e integrate;
 - il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati, attraverso l'utilizzo degli strumenti attuativi;
 - il coordinamento con le politiche di intervento sovracomunali, (parchi sovracomunali, viabilità, impianti di smaltimento rifiuti solidi, ecc.).
2. Gli elaborati che costituiscono il P.R.G.C. sono i seguenti:

STATO DI FATTO:

Tav. S.d.F.0	Territorio comunale scala 1:5000	Tav. S.d.F.1	Vincoli scala 1:5000
Tav. S.d.F.2	Infrastrutture-urbanizzazione primaria: fognatura scala 1:5000		
Tav. S.d.F.3	Viabilità scala 1:5000		
Tav. S.d.F.4	Servizi scala 1:5000		
Tav. S.d.F.5	Produttivo e terziario scala 1:5000		
Tav. S.d.F.6	Densità fondiarie residenziali – Rapporti di copertura fondiari produttivo e terziario scala 1:5000		
Tav. S.d.F. 7	Numero dei piani e principali destinazioni d'uso:		
Tav. S.d.F. 7.1	Fornaci scala 1:2000		
Tav. S.d.F. 7.2	Beinasco scala 1:2000		
Tav. S.d.F. 7.3	Borgo Melano scala 1:2000		
Tav. S.d.F. 7.4	Borgaretto scala 1:2000		
Tav. S.d.F. 7.5	Rimanente territorio comunale scala 1:2000	Tav. S.d.F. A0	Quadro urbanistico e programmi attuativi

PROGETTO

Tav. P1	Destinazioni aree - Planimetria con i comuni contermini (scala 1:25000) (1)
Tav. P2	Vincoli e viabilità (scala 1: 5000)
Tav. P3	Destinazioni aree (scala 1: 5000) (1)
Tav. P4.1	Destinazioni aree: Fornaci (scala 1: 2000) (1)
Tav. P4.2	Destinazioni aree: Beinasco (scala 1: 2000) (1)
Tav. P4.3	Destinazioni aree: Borgo Melano (scala 1: 2000) (1)
Tav. P4.4	Destinazioni aree: Borgaretto (scala 1: 2000) (1)
Tav. P4.5	Destinazioni aree: Rimanente territorio comunale (scala 1: 2000) (1)
Tav. P5.1	Aree residenziali di recupero RA1-1 (scala 1: 1000) (1)
Tav. P5.2	Aree residenziali di recupero RA1-2 (scala 1: 1000) (1)
Tav. P6	Vincoli ambientali (scala 1:5000) (1)
Tav. P7	Vincoli idrogeologici e geomorfologici (scala 1:5000) (1)
Tav. P8.1	Rischio incidente rilevante: Elementi territoriali vulnerabili (scala 1:5000) (1)
Tav. P8.2	Rischio incidente rilevante: Elementi ambientali vulnerabili (scala 1:5000) (1)
Tav. P8.3	Rischio incidente rilevante: Infrastrutture (scala 1:5000) (1)
Tav. ALL. 1	Aree di riqualificazione ambientale (scala 1:5000) (1)

Norme tecniche di attuazione ⁽¹⁾
Relazione illustrativa ⁽¹⁾
Scheda quantitativa dei dati urbani ⁽¹⁾

Studi geologici, geomorfologici e idrogeologici effettuati ai sensi della circolare 7/LAP del 5/1996 e della N.T.E. del 12/1999 ⁽¹⁾:

Relazione tecnica per l'adeguamento al PAI – Indirizzi normativi

Relazione tecnica per l'adeguamento al PAI – Recepimento delle osservazioni regionali Carta geologico-strutturale, litotecnica e della zonizzazione geotecnica (tav. 1 scala 1:5000) Carta del dissesto (tav. 2 scala 1:5000)

Carta del reticolo idrografico secondario e delle sottoreti – Interventi di riordino idraulico (tav. 3 scala 1:5000)

Carta della soggiacenza e delle isopiezometriche (tav. 4 scala 1:5000)

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica (tav. 5 scala 1:5000)

Verifiche di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico (PRGC) ai sensi dell'art.18, comma 2, del Piano per l'Assetto Idrogeologico⁽¹⁾:

Relazione idraulica (T. Sangone)

Risultati del modello idraulico in moto vario bidimensionale (T. Sangone): transito della portata al colmo per gli eventi di progetto (Tr 20, 200 e 500 anni) (scala 1:5000)

Definizione delle classi con diversa pericolosità mediante criterio idraulico (T. Sangone) (scala 1:5000) Suddivisione dell'area in dissesto in diverse classi di pericolosità (T. Sangone) (scala 1:5000) Integrazioni a seguito dell'incontro interdisciplinare del 6/04/2009

Corografia delle sezioni impiegate nel modulo 1D del modello bidimensionale in moto vario predisposto per le verifiche idrauliche (T. Sangone) (scala 1:10000)

Sezioni impiegate nel modulo 1D del modello bidimensionale in moto vario predisposto per le verifiche idrauliche (T. Sangone) (scala 1:500)

Censimento delle opere idrauliche (SICOD) – Relazione tecnica e schede Censimento delle opere idrauliche (SICOD) – Tavola grafica (scala 1:5000)

Adeguamento al Piano del Commercio del Comune di Beinasco ai sensi della DCR 562-13414 comemodificata dalla DCR 347-42514 e DCR 59-10831 ⁽²⁾.

Determinazioni in merito alle osservazioni regionali all'adeguamento delle norme in materia di commercio del Comune di Beinasco

Relazione illustrativa e verifica zone di insediamento Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni Attività commerciali

Allegati

Piano di sviluppo commerciale (scala 1:5.000)

(1) Allegato aggiornato o approvato con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Allegato approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme, le tabelle allegate e le prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G.C., comprese le tavole e la relazione dell'allegata indagine geomorfologica ed idrologica.
2. Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G.C., integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse. In caso di controversa interpretazione fra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala inferiore.
3. Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale decennale e sottoposto a revisione periodica nei termini di legge e negli altri casi da essa previsti.

Art. 3 - Destinazione d'uso degli edifici.

1. La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che nella maggior parte di esso si svolge con continuità. La destinazione d'uso degli edifici già costruiti o in corso di costruzione è quella risultante da atti autorizzativi di natura urbanistica o edilizia e/o dal classamento catastale al momento della adozione del P.R.G.C. Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'autorizzazione o la precisazione delle destinazioni d'uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C. e, qualora non abbiano destinazione in atto, quella compatibile con la destinazione risultante dalle caratteristiche tecniche e dalle dotazioni specifiche dell'edificio. Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili, le tabelle delle varie aree di Piano indicano le destinazioni "specifiche" e quelle "ammesse", quelle non indicate risultano pertanto escluse. Per destinazione d'uso "ammessa" si intende quella prevalente per le costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni soggette alla destinazione "prescritta". Per cambiamento di destinazione d'uso di un immobile si intende il passaggio di un'area, di un edificio o parte di esso dall'una all'altra delle classi d'uso ammesse.
2. In particolare, si intende:
 - a) per edificio residenziale il fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (e cioè più dell'70% della superficie utile) ad uso abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale;
 - b) per edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o terziario quel fabbricato costruito per le esigenze di una attività industriale, artigianale, o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II (produttivo) o ai gruppi B e/o C della classe I (terziario, commerciale, ricettivo) della classificazione catastale;
 - c) per complesso o insediamento produttivo industriale, artigianale o terziario è quell'edificio o gruppi di edifici caratterizzati per la maggior parte (e cioè più del 70% della superficie utile), da edifici o da unità immobiliari di cui alla precedente lettera b) ed in cui le unità immobiliari o edifici a destinazione diversa hanno destinazione accessoria o pertinenziale alla destinazione principale e non sono suscettibili di autonomo godimento o destinazione funzionalmente connessa, quali abitazioni di presidio o guardiania, attività di sostegno ed integrative, ecc.

Art. 4 - Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di P.R.G.C.

1. Le destinazioni d'uso a cui fanno riferimento le prescrizioni del P.R.G.C. per la disciplina dell'uso del suolo ai fini delle attività ammesse o escluse sono qui di seguito riportate, con le relative caratteristiche acui rispondono:
 - a) Residenziali:
 - RA residenze ordinarie con garages
 - RU residenze ordinarie con uffici professionali, sedi di enti, associazioni ecc.
 - RE residenze economico-popolari (convenzionate, agevolate, sovvenzionate)
 - b) Produttive:
 - PI attività produttive di lavorazione e trasformazione materie di grandi e piccole dimensioni
 - PA attività artigianali inserite nel tessuto industriale
 - PT attività legate al traffico e deposito merci, che necessitano di grandi estensioni di suolo
 - PAR attività artigianali compatibili con la residenza, non generatrici di traffico, non moleste e umorose; di servizio alla residenza e alle attività, **secondo gli indirizzi e nei limiti di cui al D.Lgs 31/03/1998 n. 114 (Riforma Bersani) integrati con i disposti del D.Lgs 6/08/2012 n. 147, e della Risoluzione del Ministero dello Sviluppo Economico n. 118308 del 21/06/2011(1)**
 - c) Terziarie
 - CD attività di carattere commerciale di vendita al dettaglio, così come definite dal Decreto Legislativo 03/03/1998 n° 114:
 - EV esercizi di vicinato;
 - M-SAM medie strutture di vendita alimentare e mista; M-SE medie strutture di vendita extra-alimentare;
 - G-SM grandi strutture di vendita commerciali miste; G-SE grandi strutture di vendita extra-alimentare; CC centri commerciali

- CI attività di carattere commerciale: magazzini all'ingrosso (ai sensi dell'art. 1, punto 1, della L. 11.6.1971 n. 426, con esclusione tassativa di vendita al consumatore finale)
- TC attività direzionali e amministrative: uffici amministrativi, di enti pubblici, banche, assicurazioni, attività professionali
- TS attività recettive per l'assistenza e sanità: case di cura, di riposo, comunità ecc. TA attività recettive: alberghi, motel, sale di conferenza e spettacolo, ristoranti, bar
- TR attività ricreative e sportive: aree a parco, giardino e gioco, attrezzature sportive, aree persvago, incontri, manifestazioni e spettacoli anche all'aperto, chioschi, bar, ristoranti
- TP attività di servizio alla circolazione stradale: distributori, ristoro e commercio per utenti della strada
- TT impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo: centrali di trasformazione elettrica, servizi telefonici, captazione idrica, impianto smaltimento rifiuti solidi
- SP attività di servizio pubblico (aree per istruzione, parco, gioco, sport, parcheggi, interesse comune per la residenza; parco, gioco, sport, parcheggi al servizio di attività produttive e terziarie)
- SPR attività di servizio di interesse pubblico su aree private (parco, gioco, sport, parcheggi)
- d) Agricole
 - AR residenze connesse con l'attività agricola, compresi depositi agricoli
 - AP attività agricole, compresi allevamenti di piccole dimensioni, immagazzinamento prodotti e loro eventuale commercializzazione
 - AS attività ed attrezzature per colture in serre e vivai e loro eventuale commercializzazione.

(1) Comma modificato ed integrato con Variante Parziale n. 1/2026 scheda E5

Art. 5 - Principali tipi di intervento urbanistico.

1. Le principali tipologie di intervento urbanistico sono le seguenti:

- a) Restauro paesaggistico.
Si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia e al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come aree di interesse paesaggistico ambientale o come "aree esterne di interesse storico e paesaggistico" pertinenti a beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.
- b) Risanamento conservativo.
Si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico ed architettonico del tessuto antico, e alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come insediamenti urbani di carattere storico artistico e/o ambientale ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.
- c) Riqualificazione urbanistica
Si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne l'unità, la continuità e la qualità ambientale. Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, gli spazi pubblici, l'arredo urbano e gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente.
- d) Ristrutturazione urbanistica
Si intende il complesso di interventi volti a sostituire 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.
- e) Nuova urbanizzazione
Si intende il complesso di interventi volti a realizzare insediamenti di nuovo impianto, con i relativi servizi.

Art. 6 - Principali tipi di intervento edilizio.

- 1. Ai sensi dell'art. 31 L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, della Circolare Regionale n. 5 del 27 aprile 1984, della legge 662/96 come modificato dal D.L. 67/97 convertita nella legge 135/97 e della legislazione vigente in materia gli interventi si intendono così specificati, fatte salve ulteriori specificazioni definite in sede di strumento urbanistico in relazione

alle peculiarità del tessuto edilizio considerato:

a) Manutenzione ordinaria.

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, (senza alterarne i caratteri originari propri dell'edificio relativi all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati, né aggiungere nuovi elementi) e quelle necessarie ad integrare, mantenere in efficienza e sostituire gli impianti tecnici esistenti e le relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché le opere suddette non comportino modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, né alterazione o realizzazione di nuovi locali, né aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Sono comprese nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- ripassamento e riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura secondaria del tetto con mantenimento dei materiali e delle caratteristiche tipologiche e formali originarie, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli, coibentazione o sostituzione parziale del manto di copertura;
- pulitura di facciate, ripristino parziale di intonaci e rivestimenti sia esterni che interni, riparazione e rifacimento di pavimentazioni interne ed esterne (terrazzi e cortili) purché vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori preesistenti;
- sostituzione o ripristino parziale di serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustre con le stesse caratteristiche degli esistenti. Sostituzione di serramenti interni;
- tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;
- posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustiche interne;
- riparazione, sostituzione o parziale adeguamento degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, eccetera e delle relative reti, utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modifica di superficie e aperture.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Per tali interventi non sono richieste né concessione, né autorizzazione ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39. Deve esserne comunque data comunicazione scritta al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.

b) Manutenzione straordinaria.

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Più precisamente per manutenzione straordinaria si intendono le opere che riguardano il mantenimento dell'edificio nella sua condizione, funzionalità e struttura attuale senza alcuna modificazione (conservazione di immobili allo stato di fatto). Devono essere considerati di manutenzione straordinaria (interni o esterni agli edifici) gli interventi che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie all'edificio quali:

- tinteggiatura, escluse le facciate verso i cortili chiusi interni (vedi manutenzione ordinaria), anche con colori diversi da quelli originari;
- sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, intonaci e rivestimenti esterni con altri di caratteristiche diverse rispetto ai preesistenti;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni degradati (inferriate, cornici, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.) anche con caratteristiche diverse, purché non alterino la struttura tipologica dell'edificio;
- rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti;
- modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate all'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici (senza alterazioni di volumi e superfici con limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse all'installazione dei servizi e relativi disimpegni) e per la limitata modifica delle aperture esistenti;
- modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o

l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che l'unità abitativa sia frazionata o aggregata ad altra unità immobiliare.

- apertura di nuovi passi carrai o modifica di quelli esistenti, costruzioni di recinzioni e muri di sostegno;
- formazione di intercapedini interrati;
- costruzione di solai di sottotegola in sostituzione delle strutture in legno degradate, senza modifica della sagoma e delle quote di colmo e di imposta della copertura;
- realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti di cui al punto a), art. 7 della L. 94/82, quali scalette e rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo delle aperture.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni,

sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, è necessario il rilascio della ~~dichiarazione di inizio attività (D.I.A.)~~ di titoli autorizzativi, ai sensi della L. 662/96 come modificato dal D.L. 67/97 convertito nella L. 135/97, ad eccezione degli immobili soggetti alle disposizioni di cui alla L. 1089/39 ed alla L. 1497/39, 394/91, 431/85 e 183/89 e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storiche.

Gli interventi sono invece subordinati a concessione, potendone derivare maggiore carico urbanistico sui servizi e sulle infrastrutture nei casi in cui le opere presuppongano la modifica della destinazione d'uso in atto dell'unità immobiliare o dell'edificio.

c) Restauro e risanamento conservativo.

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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. Non sono consentite modifiche volumetriche, planimetriche, di sagoma, di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti, non sono consentite variazioni nella quota di estradosso dei solai, né nella quota di gronda e di colmo se non per limitate rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture. E' consentito il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Non è consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo. Gli interventi possono prevedere l'eliminazione di superfetazioni o di elementi deturpanti. Dovrà essere prevista la sistemazione dell'area di pertinenza il ripristino e la sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

Restauro conservativo.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. In ogni caso gli interventi di restauro conservativo debbono assicurare la conservazione:

- della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, e degli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio (è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali);
- dei solai che possono essere parzialmente sostituiti senza modificazione della quota di

- calpestiosolo nei casi di accertata pericolosità;
 - delle coperture a tetto ed a terrazze che debbono restare alla stessa quota. L'intervento dovrà essere effettuato secondo tipologie e con materiali originari;
 - delle scale interne;
 - delle porte, delle finestre, e delle altre aperture che vanno concordate alle forme tradizionali.
- E' consentito procedere, nel rispetto di quanto sopra detto, al riordino ed alla installazione di: canne fumarie, impianti generali quali impianto idrico, di riscaldamento, di ascensore e simili, servizi interni quali bagni, angolo di cottura anche con aerazione artificiale, impianti tecnologici di servizio.

Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici e che siano esclusivamente di adattamento e riadattamento di limitata entità di locali esistenti quali:

- apertura o chiusura di vani di porte interne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- installazione o rimozione in locali interni di servizi igienici.

E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a Dichiarazione di Inizio Attività, ai sensi della legge 662/96 come modificato dal D.L. 67/97 convertito nella legge 135/97, ad eccezione degli immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 Giugno 1939 n. 1089, 29 Giugno 1939 n. 1497, 394/91, 431/85 e 183/89 e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storiche.

d) Ristrutturazione edilizia.

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Contemporaneamente agli interventi previsti si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione devono prevedere la conservazione di:

- impianto strutturale originario, anche con interventi per il consolidamento strutturale e l'isolamento termico e acustico;
- muri d'ambito dell'edificio, con eventuale limitata sostituzione di porzioni degradate di muro non recuperabili;
- delle caratteristiche della copertura, dell'apparato decorativo.

Si distinguono in interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A" ed interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B".

d1) Ristrutturazione edilizia di tipo "A".

All'interno di questa tipologia sono compresi:

- la realizzazione di nuove aperture, per migliorare l'aerazione e il soleggiamento, di dimensione analoghe a quelle esistenti;
- l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari con altre opere, in particolare la modificazione dell'impianto distributivo interno;
- introduzione di scale e ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;
 - la sostituzione di solai modificandone la quota, senza aumento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;

- sostituzione di limitate porzioni degradate e non recuperabili di muri del fabbricato senza modificazione della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti ed uso dei materiali coerenti con l'insieme.

d2) Ristrutturazione edilizia di tipo "B".

In questa tipologia di ristrutturazione, oltre a quanto previsto per la tipologia "A", è ammesso:

- variare in misura modesta la quota di imposta e di colmo della copertura e comunque in misura strettamente necessaria per raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili (ove non sia diversamente possibile e non oltre 1 m.) in caso di volumi esistenti senza che ciò comporti la verifica degli indici volumetrici. La quota di imposta e di colmo del fabbricato oggetto di intervento, qualora non sia già superiore, non può comunque essere maggiore della quota di gronda e di colmo dei fabbricati adiacenti;
- sostituzione di porzioni degradate e non recuperabili del fabbricato (anche parti di muri d'ambito), senza modificazione della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti ed uso dei materiali coerenti con l'insieme;
- recuperare spazi e volumi di carattere permanente, nell'ambito della sagoma dell'edificio, coperti dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio quali fienili e porticati senza verifica degli indici volumetrici;
- realizzare collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dell'edificio al fine di conservare l'impianto strutturale originario o per mutate esigenze distributive o d'uso;
- per le destinazioni d'uso industriale e terziario è consentito variare la quota di imposta e di colmo delle coperture in misura strettamente necessaria al funzionamento degli impianti relativi alle attività ammesse.

e) Demolizione.

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato. Se l'intervento di demolizione è preordinato ad altri tipi di intervento, si configura un intervento complesso che deve essere valutato in modo unitario e la cui realizzazione è assoggettata alle modalità e procedure relative all'intervento considerato globalmente. Gli interventi di sola demolizione sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939.

f) Ampliamento – Sopraelevazione.

Gli interventi di ampliamento o di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono eseguiti nel rispetto del Regolamento Edilizio, delle prescrizioni del P.R.G.C. (allineamenti, alle altezze massime, densità territoriali e fondiari), nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici e devono rispettare le norme sulle confrontanze, pareti finestrate e distanze dai confini. Gli standards, ove debbano essere soddisfatti, sono da computarsi sulla nuova volumetria. Questi interventi sono soggetti a Concessione Edilizia.

g) Nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate, ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, disciplinati dal Piano con appositi indici parametrici e specifiche indicazioni tipologiche.

h) Sostituzione edilizia.

i) Nuovo impianto.

Sono gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, di dimensioni e caratteristiche tali da chiedere la costituzione di un nuovo impianto urbanistico, disciplinate con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche dalle tavole e dalle norme del presente PR.

l) Interventi edilizi comportanti organica ristrutturazione urbanistica.

Si intende il complesso di interventi volti a sostituire 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.

m) Cambiamento di destinazione d'uso.

Gli interventi relativi alla destinazione d'uso comprendono:

- a) conservazione della destinazione originaria del suolo o della destinazione d'uso dell'edificio oparte di esso;
- b) conservazione delle destinazioni in atto diverse dalle originarie, e cioè la destinazione derivante assunta per effetto di atti amministrativi o attestata con atto notarile o perizia asseverata;
- c) cessazione della destinazione in atto in quanto impropria;
- d) modifica della destinazione d'uso: e cioè il passaggio di un'area, di un edificio o parte di esso dall'una all'altra delle classi d'uso ammesse.

Gli interventi di cui alle lettere b) e d) sono subordinati ad atto autorizzatorio. Gli interventi di cui alle lettere a) e c) non sono soggetti ad alcun adempimento d'obbligo, se non a seguito di provvedimento del Sindaco.

Le modifiche di destinazione d'uso di aree od edifici sono ammissibili in quanto compatibili, in modo concorrente:

- a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite nel P.R.G.C. e negli strumenti urbanistici esecutivi e con le altre norme e prescrizioni del P.R.G.C.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti e comunque operanti in forza di legge;
- c) con la esistente situazione infrastrutturale primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o atti di impegno unilaterali relativi all'immobile oggetto di modifica di destinazione d'uso.

Qualora la modificazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

n) Ampliamenti una-tantum.

Questi interventi, ove previsti dalle N.T.A., sono finalizzati a migliorie igieniche e funzionali e non ammettono aumento del numero delle unità immobiliari. Essi pertanto non costituiscono aumento della capacità insediativa di Piano.

- nelle zone residenziali sono consentiti aumenti di volumetria non oltre i 75 mc (25 mq) per unità immobiliare.
- nelle zone produttive (PC) sono consentiti aumenti di S.U. e di superficie coperta non oltre il 10% della superficie esistente, e comunque non oltre i 500 mq per lotto di superficie coperta dove, al momento dell'adozione della Variante di Piano, i parametri urbanistici di zona sono superati.

Contestualmente agli interventi il Comune può richiedere la definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio.

o) Adeguamento degli impianti e degli edifici a specifici obblighi di legge.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge, particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per portatori di handicap, sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente. L'entità ed i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento ed il provvedimento relativo con il quale esse sono assentite.

Ai sensi dell' 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e secondo le procedure del 9° comma non costituiscono variante al P.R.G.C. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dalle presenti norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di cui alla lettera c) ed e) del 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/77, e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

1. Il Piano viene attuato attraverso:
 - a) Programmi pluriennali di attuazione;
 - b) Strumenti urbanistici di attuazione;
 - c) Intervento edilizio diretto.
2. Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio e i tipi di intervento edilizio per cui è ammesso l'intervento diretto e quello per cui la concessione è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

1. L'attuazione del P.R.G.C. avviene sulla base del Programma di Attuazione (legge 10/77 art 13), secondo le modalità, i termini e i contenuti previsti dagli articoli da 33 a 37 della L.R. 56/77.
2. Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, determinando le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle nuove aree da urbanizzare, oltre agli interventi di recupero e di nuova edificazione.
3. In sede di formazione del P.P.A. di cui al presente articolo, qualora prescritto dalle disposizioni regionali, gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:
 - 1) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi. Sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti;
 - 2) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L.R. 56/77 nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme. Sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate ma inserite dal Comune nel P.P.A. e quelle oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di completamento.

Art. 9 - Strumenti urbanistici esecutivi.

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) sono quelli indicati dall'art. 32, 3° comma della L.R. 56/77:
 - 1) Piani Particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'articolo 27 della L. 22.10.1971 n. 865 (Piano per insediamenti produttivi), ed agli artt. 38, 39, 40, 42 della L.R. 56/77;
 - 2) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni e all'art. 41 L.R. 56/77. Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione ed approvazione, si applicano le norme di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77.
 - 3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 5.8.1978 n. 457 e all'art. 41 bis L.R. 56/77. Essi disciplinano gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati.
 - 4) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77. Sono da attuarsi nelle porzioni di territorio non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di

urbanizzazione; devono essere attuati, anche per parti, nel rispetto di quanto fissato per essi nel P.P.A.

- 5) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77. Riguardano un complesso di opere, di varia natura e funzione, integrate fra loro, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.
2. Ove non definite dal P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del Programma di attuazione, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77 o, qualora non sussista l'obbligo alla formazione del predetto programma, con specifiche deliberazioni consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.C. secondo le modalità e procedure di cui al 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Art. 10 - Comparti.

1. In sede di attuazione del P.R.G.C. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del Programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità d'intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra proprietari interessati.
2. La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente. Le procedure di definizione dei comparti di cui sopra sono definite dall'art. 46 della L.R. 56/77.

Art. 11 - Concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività.

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione o ~~denuncia di inizio attività~~ titoli autorizzativi, secondo le norme di legge.
2. Il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, (salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 350 mc. senza opere edili), per l'utilizzazione delle risorse naturali salvo le modificazioni delle colture inatto.
3. Non sono soggetti a concessione, né ad autorizzazione, ma a ~~denuncia di Inizio Attività~~ titoli autorizzativi gli interventi di cui all'art. 2 commi 60 e 62 della legge 662/96 come modificato dal D.L. 67/97 convertito nella legge 135/97, ad eccezione degli immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 Giugno 1939 n. 1089, 29 Giugno 1939 n. 1497, 394/91, 431/85 e 183/89 e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storiche.
4. La domanda volta ad ottenere concessione, autorizzazione o dichiarazione di inizio attività, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.
5. Per nuove costruzioni, ampliamenti e comunque per tutte le costruzioni che richiedono opere di fondazione e sostegno è vincolante specifica favorevole relazione geologica (ai sensi del D.M. n. 47 dell'11.3.1988 – G.U. n. 187 del 1.6.1988).
6. La richiesta di concessione interessante edifici esistenti (con esclusione delle sole opere interne) deve essere corredata, oltre che da rilievi, da fotografie dello stato di fatto; inoltre, se riguarda edifici in aree residenziali di recupero e consolidate di vecchio impianto deve riportare i colori dell'esterno degli edifici allo stato di fatto e di progetto.

7. Devono essere rispettate, in tutti i casi previsti dalle stesse, le disposizioni vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.
8. La sistemazione delle aree libere esterne agli edifici deve essere presentata con progetto, allegato alla richiesta di concessione edilizia, del trattamento delle superfici (pavimentate, attrezzate, prative ecc.), della posizione e tipologia della vegetazione. L'esecuzione delle suddette sistemazioni è condizione necessaria per la concessione del certificato di abitabilità

Art. 12 - Opere soggette a concessione, autorizzazione o ~~denuncia di inizio attività~~ titoli autorizzativi.

1. In particolare, sono soggette a concessione le seguenti opere :
 - a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
 - b) ristrutturazione di edifici;
 - c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni superiori a 700 mc. con o senza opere edilizie;
 - d) collocazione, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, stazioni diservizio;
 - e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche;
 - f) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
 - g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed esecuzione di opere di urbanizzazione;
 - h) costruzione di vani nel sottosuolo, ad eccezione dei parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (L. 122/89);
 - i) apertura e ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere;
 - j) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
 - k) costruzioni temporanee e campeggi;
 - l) frazionamenti di costruzioni;
 - m) restauro e risanamento conservativo di edifici non residenziali;
 - n) ogni altra opera e intervento non richiamata ai seguenti commi.
2. Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:
 - a) l'occupazione di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
 - b) le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio (RA1) in assenza di piano del colore;
 - c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - d) la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attestamento in aree non destinate a campeggio;
 - e) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
 - f) le demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
 - g) le opere interne (secondo l'art. 26 della L. 47/85) con variazioni di destinazioni d'uso fino a 700 mc.;
 - h) le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
 - i) i mezzi pubblicitari fissi e temporanei, striscioni, insegne, targhe ecc.
3. Non sono soggetti a concessione, né ad autorizzazione, ma a ~~denuncia di inizio attività~~ titoli autorizzativi, ai sensi della legge 662/96, come modificato dal D.L. 67/97 convertito nella legge 135/97, ad eccezione degli immobili soggetti alle disposizioni di cui alle leggi 1 Giugno 1939 n. 1089, 29 Giugno 1939 n. 1497, 394/91, 431/85 e 183/89 e che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali e storiche, i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione e installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato (L. 122/89).

4. Sono soggette a semplice comunicazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;
- b) le opere di manutenzione ordinaria;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;
- e) cambio di destinazione d'uso inferiore a 350 mc. senza opere edili.

5. Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione), degli artt. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione, concessione convenzionata, atto di impegno unilaterale), dell'art. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), dell'art. 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive), dell'art. 25 (atto di impegno per edificazione in area agricola) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati, come quelli della L. 47/85.

Art. 13 - Condizioni per il rilascio della concessione.

1. La concessione viene rilasciata dal Sindaco quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del P.R.G.C., a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e del P.P.A., al Regolamento Edilizio ed alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.
2. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 9 della L. 122/89, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
3. L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della L. 10/77.

Art. 14 - Osservanza dei valori parametrici e delle norme architettoniche, applicazione degli indici urbanistici.

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate tabelle e nelle tavole del P.R.G.C.
2. Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo dei due.
3. L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria ne esclude il riutilizzo per ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tale vincolo verrà trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

4. La Commissione igienico edilizia ha facoltà, specie nel caso di edifici ubicati nelle aree normative di cui all'art. 51, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche e decorative.

Art. 14 bis – Usi temporanei

Sono ammessi gli usi temporanei ai sensi dell'art. 23 quater del 380/01 come si seguito descritto:

1. L'uso temporaneo di aree e/o fabbricati di proprietà privata, purché legittimamente esistenti, di durata inferiore a centottanta giorni annui, per la realizzazione di iniziative o attività ritenute dall'Amministrazione coerenti con i fini della presente deliberazione, e ammesso alle condizioni di seguito definite. La proposta di insediamento temporaneo dovrà essere presentata via PEC all'indirizzo protocollo@comune.beinasco.legalmail.it su modulistica messa a disposizione dall'amministrazione.

La proposta deve essere corredata da:

- titolo giuridico di legittimazione all'utilizzo del bene;
- relazione descrittiva comprensiva di elaborati grafici con l'individuazione dell'immobile e degli spazi utilizzati, atta ad illustrare le attività proposte, le finalità perseguite, gli eventuali interventi previsti, da attuare con modalità reversibili, nonché la dimostrazione del rispetto delle normative di settore e quelle igienico sanitarie.

Il titolo autorizzativo per l'uso temporaneo viene rilasciato dal dirigente, previa stipula di atto Unilaterale d'Obbligo o, ove del caso, da Atto Convenzionale previo atto deliberativo della Giunta Comunale proposto dall'Assessorato competente nella materia prevalente. L'Atto Unilaterale d'Obbligo e/o la Convenzione dovranno definire la durata e le modalità di utilizzo dell'immobile, da valutarsi caso per caso in relazione alla proposta presentata e le sanzioni in caso di eventuale mancato rispetto dei termini convenuti. Le opere temporanee eventualmente previste dovranno essere immediatamente rimosse al cessare dell'utilizzo temporaneo e, comunque, entro un termine non superiore alle tempistiche concesse, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio dei manufatti. La sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo o la stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso delle aree per la realizzazione delle strutture temporanee ai sensi dell'art. 6 comma e-bis del DPR 380/2001.

2. L'uso temporaneo di fabbricati di proprietà privata, purché legittimamente esistenti, di durata superiore a centottanta giorni, per la realizzazione di iniziative o attività ritenute dall'Amministrazione coerenti con i fini della presente deliberazione e approvato dal Consiglio Comunale, su proposta dell'Assessorato all'Urbanistica, in attuazione degli indirizzi descritti nel presente provvedimento. L'istanza dovrà essere presentata via PEC all'indirizzo protocollo@comune.beinasco.legalmail.it su modulistica messa a disposizione dall'amministrazione e dovrà, di minima, contenere la seguente documentazione:

- Titolo giuridico di legittimazione alla presentazione dell'istanza (proprietario e utilizzatore);
- Relazione illustrativa del progetto di uso temporaneo, corredata della necessaria documentazione tecnica di inquadramento e analisi (a titolo esemplificativo: inquadramento urbanistico, vincoli, planimetrie, sezioni, prospetti, stato di fatto e progetto, foto inserimento, rendering, ecc) e dimostrazione della coerenza della proposta con le finalità e i requisiti della norma che la disciplina;
- Elaborati, a firma di tecnico abilitato, necessari a verificare il rispetto dei requisiti igienico sanitari, di sicurezza e accessibilità, oltre che atti a dimostrare la compatibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, acustico e idrogeologico;
- Relazione descrittiva delle eventuali criticità ambientali presenti nell'area interessata, con dimostrazione dell'assenza di externalità negative derivanti dalla proposta progettuale e della reversibilità dell'intervento allo scadere dei termini previsti per l'uso temporaneo;
- Schema di convenzione, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà:
- dettagliare il progetto di uso temporaneo, evidenziandone la coerenza con le finalità descritte;
- stabilire la durata massima, la possibilità di aggiornamento del progetto e l'eventuale possibilità di proroga, comunque entro il termine massimo stabilito per legge;
- regolare gli interventi ammessi, sia sui fabbricati che sulle aree libere pertinentziali, consentendo l'eventuale realizzazione di volumi temporanei amovibili, strettamente necessari e connessi all'utilizzo previsto per il fabbricato;

- garantire la verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale, acustico e idrogeologico ed il rispetto dei requisiti igienico sanitari, di sicurezza e accessibilità attraverso l'acquisizione dei pareri dei competenti uffici tecnici,
- determinare le modalità, gli oneri e le tempistiche di ripristino dei luoghi alla scadenza della convenzione per l'uso temporaneo per quanto in contrasto con gli eventuali progetti definitivi di trasformazione previsti per l'area, nonché le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
- individuare la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, definendone l'entità economica;
- disciplinare le cause di decadenza della Convenzione.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo del fabbricato e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute (riconducibili agli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 e 6 bis del D.P.R. n. 380/2001), da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima; gli interventi eccedenti l'attività di edilizia libera dovranno, viceversa, essere oggetto di idoneo titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati esistenti sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono assoggettati a preventivo parere della competente Soprintendenza e/o autorizzazione paesaggistica e/o parere della commissione locale del paesaggio a seconda della tipologia del vincolo.

Le attività edilizie da effettuare nelle classi di rischio idro-geomorfologico, individuate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del PRGC, dovranno osservare le prescrizioni delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione dello stesso.

Allo scadere della convenzione sottoscritta, le destinazioni d'uso temporanee non potranno più essere legittimamente esercitate e le eventuali opere edilizie autorizzate per lo svolgimento dell'uso temporaneo, qualora costituiscano intervento non conforme al PRG rispetto alla situazione originaria, dovranno essere rimosse. Resta fermo l'obbligo di comunicare all'ufficio edilizia privata l'avvenuta ottemperanza a tali prescrizioni.

3. L'ammissibilità dell'uso temporaneo di aree libere di proprietà privata di durata superiore a centottanta giorni sarà preventivamente valutata dal Consiglio Comunale. Le modalità di presentazione dell'istanza sono quelle descritte al punto 2).

In assenza di opere edilizie l'intervento è attuato senza titolo abilitativo.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo dell'area e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute (riconducibili agli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 e 6 bis del D.P.R. n. 380/2001), da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

In caso di interventi di nuova costruzione, o che eccedano quanto sopra disciplinato, sarà necessario il rilascio di idoneo titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, la cui efficacia verrà meno allo scadere dei termini previsti dalla convenzione sottoscritta.

Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. saranno assoggettati a preventivo parere della competente Soprintendenza e/o autorizzazione paesaggistica e/o parere della commissione locale del paesaggio a seconda della tipologia del vincolo.

Non sono ammessi interventi ricadenti nelle aree rese inedificabili dal PRGC e dalle stesse NdA. L'ammissibilità dell'uso temporaneo di aree e/o fabbricati di proprietà pubblica dovrà essere richiesta dal singolo operatore previa manifestazione d'interesse da protocollare presso gli uffici preposti. L'amministrazione comunale può definire autonomamente gli immobili e/o le aree da destinare all'uso temporaneo. Successivamente verrà istituito un bando pubblico affinché i soggetti proponenti vi possano partecipare. La richiesta sarà preventivamente valutata dalla Giunta Comunale. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo dell'area e/o del fabbricato e per l'esecuzione di eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

Per tutti gli interventi autorizzati di cui al punto 1,2 e 3 è facoltà dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 79 della L.R. 13/2020, rendere stabili le destinazioni d'uso temporanee, previa verifica della dotazione degli standard urbanistici, attraverso l'adeguamento degli strumenti urbanistici e il versamento degli oneri relativi alla valorizzazione dell'area ai sensi della normativa vigente.

Le eventuali opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dell'intervento temporaneo, qualora funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, potranno essere mantenute e il loro costo potrà essere scomputato, facendo riferimento alle modalità ordinariamente applicate in materia, dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso.

L'utilizzo temporaneo di un immobile, o parti di esso, per lo svolgimento di attività o impieghi per usi diversi da quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente, come detto, costituisce modalità sperimentale per la rivitalizzazione di immobili dismessi o abbandonati. A tal fine, l'utilizzo temporaneo del medesimo immobile non potrà avere, nel suo complesso, una durata superiore a cinque anni, decorsi i quali non potrà essere ulteriormente reiterata.

In particolare per le proposte di intervento che ricadono all'interno di ambiti di trasformazione delimitati dal PRGC vigente è necessario che l'istanza sia corredata dall'impegno a porre fine all'uso temporaneo anticipatamente rispetto alla scadenza prevista dalla convenzione, al fine di consentire l'attuazione della trasformazione complessiva dell'area.

Si demanda alla Giunta Comunale, con l'approvazione dello schema di convenzione, la determinazione delle modalità di esercizio dell'uso temporaneo dei singoli immobili privati, nel rispetto dei criteri e delle modalità sopra definite.

L'ammissibilità dell'uso temporaneo di aree libere di proprietà privata di durata superiore a centottanta giorni resta oggetto di autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 15 - Valutazione di impatto ambientale, inquinamento acustico.

1. Si richiamano la Direttiva CEE n. 85/337 del 27.7.1985 (valutazione dell'impatto ambientale di progetti pubblici e privati), la legge 349/86, (istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale), il DPCM n. 377/88 (regolamentazione delle pronunce di incompatibilità ambientale) e il DPCM 27.12.1988 (norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità).
2. Per ciò che riguarda l'inquinamento acustico si richiama quanto previsto dalla legge n. 447 del 26.10.1995 (legge quadro sull'inquinamento acustico), in particolare l'art. 8.

TITOLO III: CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE DI PROGETTO DEL P.R.G.C.

Art. 16 - Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77, l'intero territorio comunale è distinto in porzioni con caratteristiche omogenee dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C. e così classificate:

S: aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77);
F: aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77); R: aree destinate ad usi residenziali;
P: aree destinate ad usi produttivi;
T: aree per attività terziarie e commerciali; A: aree destinate alle attività agricole;
aree di rispetto;
aree riservate alla viabilità e relative pertinenze.
2. Negli articoli seguenti e nelle tabelle allegate il Piano definisce la disciplina specifica per ciascuna porzione del territorio (per le aree come sopra distinte o per ambiti territoriali intesi come insiemi, topograficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti).

CAPO I: AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 17 - Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale (SR, SP, ST, F, TT, TP)

1. SR - Aree attrezzate a servizio della residenza: (art. 21 punto 1 L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita in 25 mq/ab. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:
 - a) 5 mq/ab. di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo);
 - b) 5 mq/ab. di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici);
 - c) 12,50 mq/ab. di aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
 - d) 2,50 mq/ab. di aree per parcheggi pubblici.

Le cartografie di P.R.G.C. individuano con numero progressivo per ogni nucleo (100 Fornaci, 200 Beinasco, 300 Borgo Melano, 400 Borgaretto) le aree per servizi ed attrezzature esistenti e in progetto nel modo seguente:

Servizi esistenti

- a) SI scuola infanzia
SE scuola
elementare SM
scuola media
- b) CO interesse comune, collettivi
- c) VA verde attrezzato
VS verde sportivo
- d) PA parcheggi Servizi in progetto
- a) SR con simbolo grafico
- b) SR con simbolo grafico

c) SR con simbolo grafico

2. SP - Aree attrezzate a servizio degli impianti produttivi: la dotazione minima è stabilita (art. 21, punto 2

L.R. 56/77) nel modo seguente: per gli edifici di nuovo impianto: 20% della superficie territoriale, per gli edifici consolidati: 10% della superficie fondiaria. Analogamente a quanto sopra, le aree a servizio degli impianti produttivi sono individuate in cartografia di P.R.G.C., nel modo seguente:

Servizi esistenti

- a) VA verde attrezzato VS verde sportivo
- b) PA parcheggi

Queste sigle sono precedute dalla lettera "P" (produttivo)

Servizi in progetto

- a) SP con simbolo grafico
- b) SP con simbolo grafico

3. ST - Aree attrezzate a servizio del terziario. La dotazione minima è stabilita (art. 21, punto 3 L.R. 56/77) sia per il nuovo impianto, sia per il consolidato: il 100% della superficie lorda di pavimento, con il 50% da destinarsi a parcheggio pubblico.

Analogamente a quanto sopra le aree attrezzate a servizio del terziario sono individuate in cartografia di

P.R.G.C. nel modo seguente:

Servizi esistenti

- a) CO interesse comune, collettivi
- b) PA parcheggi

Queste sigle sono precedute dalla lettera "T" (terziario)

Servizi in progetto

- a) ST con simbolo grafico
- b) ST con simbolo grafico
- c) ST con simbolo grafico

4. Quando i servizi sono previsti all'interno di un S.U.E., ma senza individuazione cartografica, non hanno sigle (salvo nelle tabelle ove sono riportate abbinando ad SR o ST la sigla della relativa area).
5. F - Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale: dotazione aggiuntiva di aree prevista per i Comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti (art. 22 L.R. 56/77), preminentemente destinate a parco urbano e sovracomunale.
6. TP - Aree per attrezzature sportive e ricreative private: da attuarsi in subordine a convenzione o ad atto di impegno unilaterale del richiedente.
7. TF - Impianti tecnologici ed attrezzature di interesse generale sono gli impianti di captazione e distribuzione acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti urbani, ecc.

8. Di norma l'attuazione si avvarrà di Piani Tecnici Esecutivi di cui all'art. 47 L.R. 50/77 al fine di comportare vantaggi economici, funzionali e di una ordinata attuazione.
9. Nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale fino all'attuazione della destinazione pubblica, è ammessa la normale attività agricola esercitata nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono praticate alla data di adozione del P.R.G.C.

Art. 18 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale.

1. Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, terziari sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77.
2. La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata, anche nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati.
3. Gli interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.
4. Non possono essere superati i seguenti parametri massimi per edificazione:
 - nelle aree per l'istruzione: Altezza massima: m. 10,50
 - nelle aree per attrezzature di interesse comune: indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
Altezza massima: m. 10,50
 - nelle aree per parco e nelle aree VA:

indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,03 Altezza massima: m 7,50
 - nelle aree per attrezzature sportive e nelle aree VS: indice di utilizzazione fondiaria mq/mq
0,25 Altezza massima: m 7,50
- 4bis Nell'area VS103 destinata a impianti sportivi di proprietà privata, sono anche compatibili attività quali chioschi, bar e ristoranti, non potranno essere superati i parametri massimi per l'edificazione indicati al comma 4 del presente articolo, l'uso residenziale sarà consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia e di amministrazione nella misura di due alloggi per complessivi 250 mq. La modalità di attuazione, purché permanga la destinazione a verde sportivo è consentita con intervento diretto (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività). (3)
5. Per i servizi ricadenti in aree residenziali di recupero RA non vigono i parametri del precedente comma bensì quelli degli articoli relativi alle suddette aree.
6. Per gli edifici esistenti nelle aree CO ricadenti all'esterno delle zone RA vigono i parametri più elevati tra le zone normative che confinano con tali aree.
7. Per gli edifici con destinazione d'uso in contrasto con quella a servizio pubblico attribuita dal P.R.G.C. sono ammessi interventi di cui all'art. 38 comma 1, punto d).
8. Nell'ambito delle aree a servizi SR405 e SR406, in caso di intervento di iniziativa privata e in sede di relativo convenzionamento dovrà essere prevista la dismissione del sedime viario indicato in cartografia compreso tra le due aree a servizi (prolungamento di viale Perotti).
9. **Nell'area CO210⁽²⁾** potrà essere realizzato un Centro Commerciale pubblico così come definito

all'art. 21 comma 1 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i. con rispetto degli standards di cui allo stesso articolo.

10. Nell'area SR404 sono ammesse anche attività ricettivo-assistenziali per particolari categorie e soggetti sociali. La quota ricettivo-assistenziale può essere costituita da intervento di edilizia residenziale pubblica finalizzato in diritto di superficie. L'intervento è soggetto a convenzione da stipulare con i soggetti attuatori, se diversi dal Comune.
11. Negli interventi residenziali, produttivi e terziari, le superfici per parcheggi pubblici, potranno essere preferibilmente in sottosuolo e/o su più livelli. In tal caso il Comune, con apposita convenzione, fatto salvo il rispetto dello standard, potrà riservare quote di tali parcheggi all'uso privato.
12. Nelle aree SP sono ammessi edifici per funzioni di servizio alle attività produttive convenzionate con il Comune con I.U.F. 0,40 mq/mq e h max 9,00 m.
13. Con la redazione di strumenti urbanistici esecutivi le aree a servizi in essi previsti o individuati potranno subire, nel rispetto delle quantità minime previste dal P.R.G.C., modificazioni di adattamento al progetto dello S.U.E. senza che ciò comporti variante.
14. Nell'area VS301 sono ammesse anche attività di interesse comune compatibili con la destinazione specifica ad orti urbani. (1)
15. Nell'area a servizi CO206, ricadente in aree residenziali di recupero RA potranno essere realizzati interventi di ampliamento esclusivamente per quanto riguarda i fabbricati da destinare a residenza socio-assistenziale (RA, RAF, RSA) non eccedente l'indice di densità fondiaria dell'area stessa (i.f. 3 mc/mq).(4)

Nell'area SR 260 le nuove aree a parcheggio dovranno prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali (autobloccanti, prato armato, ecc) che non comportino aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

Nell'area SR 260 le attrezzature ammesse devono garantire il comfort acustico dei fruitori. (6)
17. Nelle aree comprese in classe IIIa in destra idrografica, nel tratto compreso tra la passerella pedonale e il confine con il comune di Orbassano, sono consentiti gli interventi di interesse pubblico, come ad esempio strutture temporanee per fini turistici ed espositivi (manifestazioni agrogastronomiche, folcloristiche ecc.) e gli impianti sportivi sostanzialmente privi di strutture in elevazione in grado di condizionare negativamente il deflusso superficiale, purché i suddetti interventi abbiano la caratteristica di removibilità in breve tempo, non concorrano ad incrementare il carico insediativo, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile.(5)
18. I progetti relativi agli interventi ed alla realizzazione nell'area SR301 dovranno sempre essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dall'Autorità idraulica competente. Si rimanda alle prescrizioni tecniche relative all'Area 1 dello studio geologico, geomorfologico e idrogeologico per l'adeguamento al PAI. (5)
19. Nell' area SR353 è consentita la destinazione a spazi pubblici per parco gioco sport. (5)
20. ~~Nell'area SR354 è prevista la destinazione di "area per attrezzature di interesse comune", si tratta di un lotto di terreno posto nelle adiacenze dell'impianto dell'ex discarica di Borgo Melano, costeggiato dalla nuova strada provinciale di variante alla SP174. L'intento del piano è recuperare~~

~~il territorio e favorire il riuso dei siti bonificati. L'intervento non dovrà interferire con i presidi ambientali (sottosuolo, acque sotterranee, ecc.) presenti nell'area attigua alla discarica.~~⁽⁵⁾

21. Nel fabbricato esistente nell'area SI 206, oltre alla scuola materna M.T. Fornasio, è possibile anche autorizzare l'uso dei locali sia per la realizzazione di attività scolastiche come sezioni primavera, sia l'uso come locali atti ad ospitare anziani autosufficienti in modo temporaneo, per attività diurne (7)

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 33 del 04/05/2005

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 42 del 20/09/2006

(3) Comma aggiunto con D.C.C. n. 11 del 16/02/2009

(4) Commi aggiunti con D.C.C. n. 18 del 23/03/2009

~~(5) Commi aggiunti con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010~~

(6) Comma così modificato con D.C.C. n. 36 del 27/06/2016

(7) Comma aggiunto con D.C.C. n. del

Art. 19 - Aree a parco urbano e sovracomunale (F)

1. Nelle aree a parco fluviale (F) di livello urbano e sovracomunale, pubblico o privato assoggettato ad uso pubblico o convenzionato è consentita la realizzazione di impianti sportivi, ricreativi e di svago.
2. In particolare sono consentite, oltre alla sistemazione delle aree, le destinazioni d'uso: TR (attività ricreative): aree a parco, giardino e gioco, attrezzature sportive, aree per svago, incontri, manifestazioni, spettacoli anche all'aperto, chioschi, bar e ristoranti.
3. Le attrezzature, inequivocabilmente di supporto e congruenti all'attività del parco, sempre comunque adeguate alle caratteristiche ambientali e infrastrutturali dovranno comunque garantire una caratterizzazione dell'area come parco attrezzato con funzione di filtro e possibilità di accesso al parco fluviale. L'insediamento delle attrezzature fisse deve rispettare i seguenti parametri massimi: indice di edificabilità territoriale 0,07 mq/mq; altezza massima mt 7,50.
4. Relativamente alla presente area normativa è stato approvato con Delibera di C.C. n° 22 del 27/11/1998, attualizzato con D.G.C. n. 104 del 28/06/2023, il Progetto Guida del Parco del Sangone avente valore di indirizzo e coordinamento, che definisce gli ambiti di intervento e le prescrizioni relative agli usi previsti e alle attività esistenti a cui si rimanda integralmente.
5. Tutti gli interventi dovranno garantire l'accessibilità, la percorribilità con continuità del parco e dovranno essere predisposti percorsi attrezzati ciclo-pedonali lungo tutta la fascia fluviale, di libero accesso al pubblico. L'attività agricola è ammessa e compatibile con la destinazione parco.
6. Per gli edifici esistenti ad esclusivo uso residenziale ricadenti in area "F" si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 38, comma 1, punto a) delle presenti norme, mentre per edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive si fa riferimento alle tipologie di edifici a destinazione d'uso improprie si fa riferimento al comma 1 punto c) dello stesso articolo.
7. Ai fini agricoli si richiamano le disposizioni di cui all'articolo "Aree destinate ad uso agricolo AA" che si intendono integralmente riportate, con l'esclusione della nuova edificazione se non a titolo precario per le attrezzature, con esclusione della residenza e con atto unilaterale di impegno da parte del richiedente.
8. È fatto divieto di effettuare opere di movimento di terra tali da modificare consistentemente la morfologia del terreno, costruire nuove strade ed ampliare le esistenti. È fatto divieto di aprire cave.
9. Per quanto riguarda il frazionamento delle aree si fa riferimento all'art. 37, comma 21 (aree AA) delle N.T.A.. Oltre a ciò il frazionamento è inoltre consentito:
 - nelle aree classificate A.I. (agricole intensive) dal Progetto guida del parco del Sangone, in seguito ad approvazione di piano di frazionamento e negli interventi di iniziativa pubblica;
 - nelle aree classificate T.S. (zone di trasformazione orientata destinate ad attività sportive) e I.A. 3 (zona naturalistica umida interna) per l'esclusiva attuazione delle trasformazioni previste dal Progetto guida.
10. Riguardo i caratteri architettonici da osservare nell'esecuzione degli interventi sugli edifici si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 51.
11. L'apertura di nuove aree per lo smaltimento rifiuti solidi urbani può avvenire solo nelle aree individuate dall'Amministrazione Comunale ed è condizionata ad Autorizzazione Regionale con riferimento alla Legge 441/87, alla L.R. 46/75 e L.R. 18/86. A discarica esaurita l'area dovrà essere oggetto di progetti di recupero ambientale.
12. All'interno del perimetro dell'area a parco è stata individuata un'area denominata area DS, area a destinazione speciale. Si tratta di un'area di proprietà comunale, individuata con Deliberazione

della Giunta Comunale n. 102 del 19.06.2007, quale area idonea per rilocalizzare l'esistente campo nomadi il cui lotto è oggetto di esproprio da parte della Provincia di Torino per la realizzazione del tronco stradale di variante alla S.P.143.⁽¹⁾

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

Art. 20 - Aree per attrezzature sportive e ricreative private (TP)

1. Oltre alla sistemazione delle aree libere sono consentite le destinazioni d'uso : SPR- attività di servizio di interesse pubblico su aree private (parco, gioco, sport, parcheggi), TR – attività ricreative e sportive: aree a parco, giardino e gioco, attrezzature sportive, aree per svago e spettacoli anche all'aperto, chioschi, bar, ristoranti.
2. Con intervento diretto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 6 dalla lettera a) alla lettera f). Con concessione convenzionata o atto di impegno unilaterale del richiedente gli interventi sono consentiti gli interventi dalla lettera g) alla lettera i).
3. Devono essere rispettati i seguenti parametri massimi:
 - IF (indice fondiario) di superficie mq/mq 0,10
 - Altezza massima di edificazione m 7,50
4. L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del personale di custodia e di amministrazione nella misura di due alloggi per complessivi 250 mq.
5. Deve essere garantita una dotazione di parcheggi idonea ai fabbisogni derivanti dalle specifiche attività ed impianti previsti.

Art. 21 - Impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo (TT), impianti per teleradiocomunicazione, reti tecnologiche, opere di urbanizzazione primaria e indotta.

1. Nelle aree per impianti ed attrezzature tecnologiche di interesse collettivo sono permessi gli interventi di cui all'art. 6 dalla lettera a) alla l) limitatamente allo svolgimento delle attività realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti. L'indice fondiario di copertura non può essere superiore al 50% del lotto di competenza. La predisposizione di parcheggi e la relativa quantità è in relazione ai fabbisogni derivanti dal tipo di attività ed impianti previsti.
2. L'insediamento delle stazioni elettriche è consentito nelle aree produttive.
3. I manufatti e gli edifici tecnici destinati al pubblico servizio telefonico prescindono dalle destinazioni d'uso delle aree e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.
4. Per le cabine elettriche l'insediamento è compatibile con tutte le aree di Piano. Per le attrezzature telefoniche di rete l'insediamento è compatibile con tutte le aree di Piano, ad esclusione delle aree destinate a servizi di interesse generale.
5. Gli impianti per teleradiocomunicazione ed il trasporto di energia sono compatibili con tutte le aree. Se realizzati su traliccio non sono compatibili con le aree destinate a servizi pubblici (S), residenza (R) e viabilità. L'installazione di impianti radioelettrici, di radio diffusione, telefonia mobile, elettrodotti, radar, che determinano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici è soggetta alle disposizioni di cui alla L. 22/2/2001 n° 36 e del successivo Regolamento di Attuazione di cui all'art. 5 della stessa legge.
6. Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni

del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade.

7. L'apertura di nuove aree per lo smaltimento rifiuti solidi urbani può avvenire solo nelle aree individuate dall'Amministrazione Comunale ed è condizionata ad Autorizzazione Regionale con riferimento alla Legge 441/87, alla L.R. 46/75 e L.R. 18/86. A discarica esaurita l'area dovrà essere oggetto di progetti di recupero ambientale.
8. **La trasformazione dell'area delle aree TT1 posta a ridosso del casello autostradale Torino-Pinerolo e in prossimità della Strada Provinciale SP174, è finalizzata alla realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche per la manutenzione del tracciato autostradale, viabilità comunale ed attività funzionalmente connesse. In tale area l'intervento può essere promosso sia da soggetti pubblici che da soggetti privati in regime di convenzione, in tale atto l'Amministrazione Comunale determinerà i limiti funzionali, i tempi, gli oneri e le modalità di trasformazione dell'area.⁽¹⁾**

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

9. L'area TT2 posta a Borgaretto è finalizzata al recupero di rifiuti non pericolosi. È consentita la realizzazione di superficie coperta fino ad un massimo di 2000 mq e un'altezza massima fino a 6,5 m. Rientrano nella superficie massima consentita locali ad uso deposito, lavorazione, uffici e custodia. Gli impianti tecnologici potranno derogare l'altezza massima consentita. In tale area l'intervento può essere promosso sia da soggetti pubblici che da soggetti privati in regime di convenzione. L'accesso all'area avverrà tramite la viabilità comunale (strada Rotta Palmero) e non saranno permessi accessi diretti privati alla nuova viabilità. Trattandosi di viabilità extra-urbana dovrà essere comunque garantita la fascia inedificabile di rispetto di 30 m. dal confine stradale (comprese le eventuali pertinenze). I servizi quantificati ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. verranno localizzati in sede di progettazione. L'intervento non dovrà interferire con i presidi ambientali (sottosuolo, acque sotterranee, ecc.) presenti nell'area attigua alla discarica. L'intervento è soggetto a compensazione in relazione alle opere realizzate definite dal Comune in fase di progettazione.

Gli scavi realizzativi delle strutture, la gestione delle acque meteoriche e delle acque di lavaggio mezzi o di dilavamento dei piazzali, l'eventuale utilizzo/prelievo di acque sotterranee e la gestione degli scarichi nell'ambito delle trasformazioni in progetto dovrà avvenire nel rispetto delle normative esistenti al fine di minimizzare potenziali ricadute ambientali.

CAPO II: AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 22 - Aree destinate ad usi residenziali (RA1, RA3, RC1, RC2, RR1, RR2, RN)

1. Le aree residenziali sono così distinte:

RA1- Aree residenziali di recupero: si riferiscono ai nuclei di più antica formazione, che rivestono carattere storico, ambientale e documentario, dotati di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale.

RA3- Aree residenziali consolidate di vecchio impianto: sono aree situate nel concentrico, in prossimità della parte più antica con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile, spesso di origine rurale, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale.

RC1- Aree residenziali consolidate di recente impianto, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni-bifamiliare: sono aree completamente realizzate per iniziativa privata, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale.

RC2- Aree residenziali consolidate di recente impianto, a prevalente tipologia condominiale: sono aree ad elevata densità fondiaria con altezza minima di 3 piani f.t., realizzate sia per iniziativa privata, sia pubblica. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale.

RR1- Aree residenziali di riordino con completamento: sono aree sovente situate a margine dell'edificazione meno recente, con tipologie, densità fondiarie, grado di obsolescenza e di compromissione urbanistica molto diversificata, soggette a completamento e riordino. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale.

RR2- Aree produttive di trasformazione a destinazione residenziale: sono aree attualmente interessate da edifici di tipo produttivo e terziario, di cui si prescrive la trasformabilità per la loro vicinanza ad aree residenziali, a servizi, agricole. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con la rete comunale.

RN- Aree residenziali di nuovo impianto: sono quelle individuate dal P.R.G.C. per soddisfare il fabbisogno di nuove insediabilità; sono da realizzarsi sia per iniziativa privata, sia per iniziativa pubblica. Quando non dotate di opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate con la rete comunale, l'intervento è subordinato alla loro realizzazione.

2. Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere.

3. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie avviene secondo le indicazioni ed individuazione delle zone di insediamento commerciale, di cui al successivo articolo 49 delle presenti norme.

4. Nelle aree residenziali le superfici occupate da tettoie non possono superare 1/5 della superficie liberata da costruzioni a carattere permanente al momento dell'adozione della variante. L'area libera è data dalla superficie fondiaria meno la superficie coperta. Nelle aree RA (escluso S.U.E.) la superficie coperta non può comunque superare l'80% della superficie fondiaria del lotto. Nelle restanti aree residenziali e in area RA con S.U.E. la superficie coperta massima non può comunque superare il 50% della superficie fondiaria del lotto.

5. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a verde privato, giardino, orto, o lastricate ed

eventualmente adibite a parcheggio possibilmente alberato. In esse non è consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

6. Nelle aree residenziali, ai fini dell'aeroilluminazione dei locali sottotetto di cui all'art. 52, le aperture dovranno essere costruite a raso delle falde del tetto con dimensione massima di 1,5 mq. Nelle aree RA, RR, RC è consentita la costruzione di abbaini, previo il rispetto dei caratteri architettonici di cui all'art. 60. Nelle aree residenziali non è ammessa la costruzione di balconi o terrazze nelle falde del tetto; nel caso di proposte progettuali di particolare valore architettonico la C.I.E. potrà valutare soluzioni diverse da quanto prescritto.
7. Nelle aree residenziali possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nei locali siti al piano terreno dei fabbricati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989.

Art. 23 - Aree residenziali di recupero (RA1)

1. Sono i nuclei di più antica formazione di Beinasco Centro (RA1-1) e di Borgaretto (RA1-2), che rivestono carattere storico, ambientale e documentario, presentano una accentuazione dei caratteri di obsolescenza e di recuperabilità del patrimonio edilizio esistente e sono individuati ai sensi del 1° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è favorire il recupero dei fabbricati, compresi quelli di vecchio impianto agricolo, migliorando lo standard edilizio e la qualità urbana anche tramite la ristrutturazione urbanistica e l'eventuale completamento con strumenti urbanistici esecutivi.

Prescrizioni generali

3. Nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente il P.R.G.C. individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui agli articoli 28 e 30 della L. 457/78, 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.e i.
4. Nelle porzioni delle aree RA1 non assoggettate già dal P.R.G.C. a SUE i Piani di Recupero si attuano all'interno delle zone di recupero, ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78, su deliberazione del Consiglio Comunale e con le procedure di cui ai commi 6° e 7° dell'art. 17 della L.R. 56/77 ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso, con il recupero delle volumetrie complessive esistenti, anche quelle oggetto di cambiamento di destinazione d'uso.
5. Al perimetro degli S.U.E. potranno essere apportate lievi varianti in sede di progettazione esecutiva, a giudizio dell'Amministrazione per interventi di limitata entità, secondo le modalità previste al 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.
6. I piani di recupero possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

Destinazioni d'uso ammesse.

7. La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria, secondo le indicazioni riportate nella tabella allegata.
8. Le attività commerciali sono subordinate all'osservanza degli standard minimi di aree per attrezzature di servizio di cui al punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.
9. E' consentito mutare la destinazione d'uso, compatibilmente a quanto disposto dalle presenti norme. Mutamenti delle destinazioni d'uso interessanti edifici o porzioni di edifici di volumetria superiore a mc 2000 sono soggetti a concessione convenzionata o ad atto d'impegno unilaterale da parte del

richiedente (ai sensi dei commi 5° e 7° dell'art. 49 della L.R. 56/77).

Interventi ammessi.

10. Il P.R.G.C. fornisce in scala adeguata (1:1000) una puntuale ed articolata definizione degli ambiti, dei tipi delle modalità di intervento corrispondente alla classificazione normativa per tipi di intervento che segue, distinta in edifici in cui è ammesso l'intervento con concessione singola e ambiti soggetti obbligatoriamente a SUE esteso all'intero ambito. Gli SUE sono sottoposti al parere della Commissione Regionale ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.e i.
11. In presenza di S.U.E. sono ammessi gli interventi edilizi dei tipi dalla lettera a) alla h) dell'art. 6 delle presenti norme, salvo diversa prescrizione cartografica nelle tavole in scala 1:1000 del P.R.G.C.
12. Nell'ambito di S.U.E. si applica l'indice di densità territoriale specificato nella tabella di area. Il volume così determinato deve essere utilizzato nelle aree destinate dallo S.U.E. a superficie fondiaria nei limiti dell'I.F. specificato nella tabella di area.
13. Per le aree e gli immobili non assoggettati al S.U.E. e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi previsti dal P.R.G.C., come precisati per ogni edificio in questo articolo e nelle tavole in scala 1:1000 di P.R.G.C. Gli edifici su cui è possibile intervenire con concessione singola e gli ambiti soggetti a S.U.E. sono distinti in cartografia secondo le seguenti categorie di interventi ammessi (art. 6 delle presenti N. T. d'A):

1 – Edifici sui quali gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- e) demolizione

2 – Edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

3 – Edifici di qualità o in ambiti di qualità ambientale sui quali gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo d1) ristrutturazione edilizia di tipo A

4 - Edifici sui quali gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo d1) ristrutturazione edilizia di tipo "A"
- d2) ristrutturazione edilizia di tipo "B"

5 – Edifici sui quali gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento
- d1) ristrutturazione edilizia di tipo "A" d2) ristrutturazione edilizia di tipo "B"
- h) demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), nei limiti della sagoma della preesistenza.

6 – Edifici sui quali oltre agli interventi di cui al punto 4, è ammessa:

- h) demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), nei limiti quantitativi della stessa volumetria esistente e con altezza non superiore a quella della preesistenza.

7 - Edifici recenti uni-bifamiliari sui quali gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria

- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo d1) ristrutturazione edilizia di tipo "A"
- h) demolizione e ricostruzione del volume esistente (sostituzione edilizia) con altezza non superiore a quella della preesistenza.

8 – Edifici recenti e a tipologia condominiale sui quali gli interventi ammessi sono gli stessi ammessi al punto 7 e sui quali con S.U.E. gli ulteriori interventi ammessi sono: demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) con applicazione dell'I.T. e dell'I.F. d'area. Lo S.U.E. dovrà avere cura di ricostruire un profilo integrato e coerente al tessuto storico e di ridurre le altezze massime in relazione a quelle del contesto storico.

9 – Edifici ed aree di vecchio impianto agricolo, formanti la corte della cascina sui quali, salva diversa prescrizione cartografica (tav. 1:1000), per favorire il mantenimento e il recupero dell'impianto planivolumetrico è ammesso il recupero di quanto incluso nella sagoma con interventi di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo d1) ristrutturazione di tipo "A"
- d2) ristrutturazione di tipo "B"

10 – Ambiti di edifici ed aree soggetti a S.U.E., per interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica in cui, salvo diversa prescrizione cartografica (tav. 1:1000), gli interventi ammessi in presenza di S.U.E., con l'applicazione degli indici di densità territoriale e fondiaria specificati nelle tabelle d'area, sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo d1) ristrutturazione di tipo "A"
- d2) ristrutturazione di tipo "B"
- e) demolizione
- f) ampliamento e sopraelevazione
- g) nuova costruzione
- h) sostituzione edilizia

L'altezza massima ammessa sarà uguale alla massima esistente nell'ambito nelle aree limitrofe del contesto storico, con esclusione degli edifici a tipologia condominiale.

Nei casi in cui questi ambiti interessino edifici ed aree di vecchio impianto agricolo formanti la corte della cascina, anche nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione o la nuova edificazione, gli interventi devono mantenere l'impianto a corte. A questo fine possono preferibilmente essere aumentate le larghezze di manica di strutture esistenti situate nel perimetro della corte aventi manica semplice (inferiore a m. 5,50 - 6,00) al fine di consentirne un reale utilizzo.

14. Nelle aree residenziali RA è considerato recuperabile quanto incluso nella sagoma degli edifici di vecchio impianto agricolo formanti la corte della cascina. Il recupero di codesti fabbricati rientra nella ristrutturazione di tipo "B", tali ambiti risultano individuati nelle tavole P 5.1 e P 5.2 del P.R.G.C.
15. Sono comunque sempre ammessi interventi di ampliamento "una-tantum" nella misura massima di 75 mc per unità immobiliare, senza aumento del numero delle unità immobiliari.
16. E' comunque consentito demolire le superfetazioni. E' consentito demolire senza ricostruzione tettoie, baracche, autorimesse o parti di edifici prive di elementi di pregio, al fine del risanamento e del riordino degli affacci e dell'area, per gli edifici compresi nelle categorie normative dal n. 4 al n. 9 compreso.
17. Ove il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dello S.U.E. (P.P. o P.d.R. di iniziativa pubblica o privata), sono consentiti, in assenza di questo e salvo diversa prescrizione cartografica gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo "A" e tipo "B".

18. Una diversa classificazione normativa dei tipi di intervento di singoli edifici, con esclusione però di nuova previsione di demolizione, può essere ammessa, caso per caso in specifici progetti ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica (con perizia asseverata) di ottemperare al tipo di intervento indicato, con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., da assumersi ai sensi del 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e i. Gli interventi devono comunque essere congruenti con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del contesto urbano.

Standard privati e pubblici.

19. La quantità minima di aree destinate a servizi pubblici da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico negli ambiti soggetti a S.U.E., (ferma restando la determinazione degli oneri di urbanizzazione in forma monetizzata in rapporto ai 25 mq/ab previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77) è di 8 mq ogni abitante cui sono attribuiti 133 mc di recupero o 100 mc di nuova edificazione destinati a soddisfare esigenze di parcheggi, di gioco e verde a piccolo raggio.
20. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di ampliamento e sopraelevazione, di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, ogni 133 mc di recupero di preesistenze o ogni mc100 di nuova edificazione oggetto dell'intervento, devono essere riservate superfici destinate a spazi verdi con piantumazioni nella misura minima di 5 mq. Per le superfici da destinare a parcheggi privati si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 50 delle N.T.A..

20bis Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione o qualora le dismissioni siano di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inidonee perché economicamente e qualitativamente non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate a seguito di atto d'obbligo approvato dall'Amministrazione Comunale.⁽¹⁾

Prescrizioni di carattere architettonico e ambientale.

21. Gli interventi dovranno essere congruenti con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del contesto urbano, salvaguardare e valorizzare il carattere urbanistico-storico degli spazi pubblici nel rispetto degli elementi e dei caratteri architettonici degli affacci sulle vie, rispettare gli allineamenti indicati nella tavola di Piano e utilizzare tipologie a cortina lungo gli assi viari.
22. Per le sostituzioni edilizie e per le ristrutturazioni urbanistiche si devono utilizzare tipologie a corte e a cortina lungo gli assi viari o di fronte a spazi pubblici.
23. Le tavole di piano inoltre segnalano, indipendentemente dalle diverse classificazioni normative, affinché ne sia tenuto conto nella progettazione esecutiva e nella gestione dell'opera di tutela e salvaguardia, alcuni elementi di pregio e di valore documentario quali: muraure storiche, facciate, portali, portoni, ecc.
24. Gli interventi devono essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici di tipologia tradizionale e in particolare con quelli degli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, secondo quanto prescritto all'art. 51.

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 68 del 18/10/2005

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RA1-1 AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X	X				X	X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X			X		
		X	X	X	X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 2*

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 3*

Altezza massima consentita m (Art. 23)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* I due indici si applicano per gli ambiti soggetti a S.U.E.

- 1) L'intervento di nuova costruzione, g) in assenza di S.U.E. può essere assentito solo se riferito ad interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).
- 2) Nell'area a servizi CO210, di proprietà pubblica, potrà essere realizzato, previo S.U.E. di iniziativa pubblica, un centro commerciale pubblico così come definito all'art. 21 L.U.R. 56/77 modif. della legge 12/11/1999 n. 28, previo rispetto della dotazione di parcheggi (art. 21 – 1° comma L.R. 56/77).
- 3) Nell'area a servizi CO206 potranno essere realizzati interventi di recupero ed ampliamento non eccedenti l'indice di densità fondiaria (i.f. 3 mc/mq) attuabili con concessione singola.⁽¹⁾
- 4) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽²⁾

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 18 del 23/03/2009

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RA1-2 AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X	X				X	X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X			X		
		X	X	X	X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,2*

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,8*

Altezza massima consentita m (Art. 23)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* oppure pari al volume esistente se superiore. I due indici si applicano per gli ambiti soggetti a S.U.E.

- 1) L'intervento di nuova costruzione, in assenza di S.U.E. può essere assentito solo se riferito ad interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).
- 2) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

Art. 23 bis - Aree residenziale di trasformazione a destinazione terziaria ricettiva (RA-TA1) ⁽¹⁾

1. Sono aree che, sia a causa delle trasformazioni parziali già in atto, sia per la loro posizione sul territorio, si prestano ad una trasformazione per attività a destinazione terziaria – ricettiva più compatibile con la collocazione interna ai centri abitati delle aree stesse.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è di controllarne la trasformazione, attraverso interventi di completamento nel rispetto delle caratteristiche prevalenti. La destinazione d'uso propria è residenziale. Le altre destinazioni d'uso ammesse risultano dalla tabella allegata.
3. Con concessione singola sono ammessi gli interventi a), b), c), d1), d2), e), f) dell'art. 6 delle presenti norme. Con concessione convenzionata sono consentiti gli interventi d2), e), f).
4. Gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica classificati con le lettere g), h), i), l), comportanti nuova volumetria per più di 1000 mc e/o estesi a più lotti sono soggetti a S.U.E.
5. Nelle aree residenziali RA-TA1 è considerato recuperabile quanto incluso nella sagoma degli edifici. Il recupero di codesti fabbricati rientra nella ristrutturazione di tipo "B".
6. Sono consentiti "una tantum" modesti ampliamenti funzionali degli edifici necessari al miglioramento funzionale degli stessi nella misura non superiore al 20% della volumetria esistente, purché non venga aumentato il numero degli abitanti insediabili.
7. Per gli interventi classificati con le lettere d2), f), g), devono essere realizzati nel fondo i parcheggi privatinelle quantità e modalità stabilite dall'art. 50 delle N.T.A..
8. La quantità minima di aree da destinare a servizi da reperire sul lotto è stabilita in sede di S.U.E. in misura non inferiore a 8 mq/ab., a cui sono attribuiti 100 mc di nuova edificazione e 133 mc di recupero, ferma restando l'eventuale monetizzazione della differenza fino alla concorrenza dei 25 mq/ab., di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
9. Con concessione convenzionata (ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77), sono inoltre consentiti il cambio di destinazione d'uso superiore a 700 mc, la ristrutturazione di tipo "B" con cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento degli edifici preesistenti, con le limitazioni descritte nelle prescrizioni particolari della scheda di area.
10. Con strumento urbanistico esecutivo sono consentiti la ristrutturazione urbanistica e tutti i tipi di intervento (in particolare demolizione e nuova costruzione), sempre nei limiti della volumetria esistente o con ampliamento una tantum nel limite del 20% della volumetria esistente senza aumento del numero di abitanti.
11. In applicazione dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 gli strumenti urbanistici esecutivi prevederanno la proporzione di aree private da assoggettare ad uso pubblico disciplinato con convenzione, computabili ai fini degli standards.
12. Per gli interventi da d2) a g), che prevedano la localizzazione di attività terziarie, dovrà essere soddisfatto il fabbisogno sia di standard privati (art. 50 delle N.T.A.), sia di standard pubblici nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento per quelli di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77. Almeno il 50% di questa dotazione deve essere destinato a parcheggio pubblico che potrà essere ricavato su più piani anche in sotterraneo. Quando i servizi suddetti non sono reperibili nel lotto, dovranno reperirsi nelle aree SP poste nel raggio di 250 metri.
13. Le attività commerciali sono subordinate all'osservanza degli standard minimi di aree per attrezzature di servizio di cui al punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.
14. E' consentito mutare la destinazione d'uso, compatibilmente a quanto disposto dalle presenti

norme. Mutamenti delle destinazioni d'uso interessanti edifici o porzioni di edifici di volumetria superiore a mc 2000 sono soggetti a concessione convenzionata o ad atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente (ai sensi dei commi 5° e 7° dell'art. 49 della L.R. 56/77).

15. L'altezza massima ammessa sarà uguale alla massima esistente nell'ambito nelle aree limitrofe del contesto storico, con esclusione degli edifici a tipologia condominiale.
16. Gli interventi devono essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici di tipologia tradizionale e in particolare con quelli degli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, secondo quanto prescritto all'art. 60.
17.
 - (1) Articolo interamente aggiunto con D.C.C. n. 39 del 24/05/2005

DATI SINTETICI PER AREA ⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

RA-TA1 AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA-RICETTIVA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X	X	X			X				X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
				X	X	X				
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (UT) mq/mq esistente*

Indici di densità edilizia fondiaria (UF) mq/mq esistente

Altezza massima consentita m (Art. 23)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono consentiti "una tantum" modesti ampliamenti funzionali degli edifici necessari al miglioramento funzionale degli stessi nella misura non superiore al 20% della volumetria esistente. Gli ampliamenti dovranno essere subordinati ad una verifica degli standard urbanistici estesa all'intera area.
- 2) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽²⁾

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 39 del 24/05/2005

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

Art. 24 - Aree a edificazione consolidata di vecchio impianto (RA3).

1. Sono aree situate nel concentrico in prossimità della parte più antica con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile, spesso di origine rurale.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è favorire il recupero degli immobili per uso residenziale, migliorando lo standard edilizio e la qualità urbana.
3. L'Amministrazione Comunale può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano. Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute non costituiscono variante al P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte, ad esclusione di nuove previsioni di aree pubbliche. In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, è previsto nel programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.C.
4. La destinazione d'uso propria è residenziale. Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G.C. sono di norma confermati, escluse le attività inquinanti o moleste o che siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene, della salute e delle quiete pubblica.
5. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni del Piano Comunale di adeguamento della rete di vendita ai sensi della legge 426/71.
6. Le attività terziarie con volume superiore a 700 mc sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standards urbanistici nella misura minima di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.e i.
7. Con procedure dirette di autorizzazione e concessione sono ammessi gli interventi edilizi dalla lettera a) alla lettera h) dell'art. 6.
8. Sono consentiti, una tantum, modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti i 75 mc, senza aumento delle unità abitative.
9. Per l'intervento h) di sostituzione edilizia devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - il nuovo volume edilizio non deve essere superiore a quello preesistente;
 - l'altezza massima è di m 10,50, comunque non superiore alla massima esistente nell'area e di quelle limitrofe.
10. Gli interventi della lettera d2) e della lettera h) di ristrutturazione di tipo "B" e di sostituzione edilizia sono subordinati alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, come determinati dalla relativa delibera del Consiglio Comunale.
11. Per gli interventi di cui al comma precedente, nella superficie fondiaria devono essere riservate superfici destinate alla formazione dei parcheggi privati secondo quanto previsto dall'art. 50 delle N.T.A.. Dovranno inoltre essere previste superfici destinate a spazi verdi con piantumazione nella misura minima di mq 5 ogni 133 mc di recupero o 100 mc di nuova edificazione.
12. È consentita l'edificazione "una tantum" di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità abitativa sprovvista ed utilizzata come residenza del richiedente, esistente all'atto di adozione del P.R.G.C., per una superficie utile massima di mq 18, previa stipula di vincolo pertinenziale. Il rapporto di copertura totale non dovrà essere superiore all'80% della superficie del lotto. I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale o, con accordo con il confinante, essere in aderenza solo con progetto che garantisca la costruzione unitaria delle autorimesse. Gli edifici di cui al presente comma dovranno essere realizzati in muratura, con esclusione in ogni caso di fabbricati realizzati in lamiera.
13. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-funzionali, per cui non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente e non sono subordinati all'inserimento in PPA.
14. Le caratteristiche architettoniche che dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi sono quelle descritte nell'art. 51. Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione o qualora le dismissioni siano di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inidonee perché economicamente e qualitativamente non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate a seguito di atto d'obbligo approvato dall'Amministrazione Comunale.⁽¹⁾

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 68 del 18/10/2005

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RA3 RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI VECCHIO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X				X	X			X	X	X	X				X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X			X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq esistente

Altezza massima consentita m 10,50 (vedere art. 24, comma 9)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) L'intervento di nuova costruzione, lettera g), può essere assentito solo se riferito ad interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

Art. 25 - Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia uni-bifamiliare (RC1-1, RC1-2, RC1-3)

1. Sono aree residenziali con edificazione consolidata recente, di tipo isolato, prevalentemente a carattere uni-bifamiliare. Costituiscono la tipologia più diffusa, realizzata per iniziativa privata a partire dagli anni '50, nella gran parte a Beinasco centro e a Borgaretto.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, favorendo nel contempo il miglioramento degli standards edilizi ed abitativi in riferimento alle esigenze familiari.
3. La destinazione d'uso propria è residenziale. Gli usi in atto al momento della adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. sono di norma confermati, salvo le attività inquinanti o moleste o che siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene, della salute e della quiete pubblica.
4. Per le aree già edificate sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia di tipo "A" e di "B". E' inoltre consentito ampliare, sopraelevare, demolire e ricostruire (sostituzione edilizia) nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria stabilito nelle tabelle allegate, nonché di tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.
5. Per le aree inedificate non conseguenti a frazionamenti intervenuti dopo l'adozione del progetto preliminare P.R.G.C., sono permessi interventi di completamento con nuova costruzione nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria stabilito nelle tabelle allegate, nonché di tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti norme.
6. Interventi edilizi comportanti la realizzazione di nuove costruzioni per volumetrie edificabili superiori a mc2.000, sono soggetti a preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato da formarsi a cura dei soggetti interessati con le modalità previste dall'art. 43 della L.R. 56/77.
7. Per gli interventi di cui alle lettere f), g) ed h) compresi tra i 1000 e i 2000 mc la concessione dovrà essere accompagnata da atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
8. E' consentita l'edificazione "una tantum" di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità abitativa sprovvista ed utilizzata come residenza del richiedente, esistente all'atto di adozione del P.R.G.C., per una superficie utile massima di mq 18, previa stipula di vincolo pertinenziale. Il rapporto di copertura totale non dovrà essere superiore al 40% della superficie del lotto. I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale o, con accordo con il confinante, essere in aderenza solo con progetto che garantisca la costruzione unitaria delle autorimesse. Gli edifici di cui al presente comma dovranno essere realizzati in muratura, con esclusione in ogni caso di fabbricati realizzati in lamiera.
9. Per gli interventi di utilizzo ad uso abitativo del sottotetto, di ristrutturazione edilizia di tipo "B", di ampliamento e sopraelevazione, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione devono essere realizzati nel fondo di pertinenza parcheggi privati secondo quanto previsto dall'art. 50 delle N.T.A.. Per tali interventi dovrà inoltre essere reperita nel fondo aree da destinare a spazi verdi con piantumazione nella misura di 10 mq ogni 100 mc di nuova edificazione o ogni 133 mc di recupero.
10. Per gli interventi f), g), ed h) interessanti più di 1000 mc, la quantità minima dello standard a servizi da dismettere con esclusione della monetizzazione è di 5 mq ogni 100 mc di nuova costruzione o ogni 133 mc di recupero.
11. Sugli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del P.R.G.C. vigente sono consentiti, una tantum, modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti i 100 mc, senza aumento di unità abitative.
12. Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione o qualora le dismissioni siano di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inidonee perché economicamente e qualitativamente non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate a seguito di atto d'obbligo approvato dall'Amministrazione Comunale.⁽¹⁾

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 68 del 18/10/2005

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RC1-1 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO
A PREVALENTE TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE ⁽¹⁾**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X			X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata
(interventi tra 1000 e 2000 mc.)

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) (per
interventi di nuova edificazione superiore ai 2000 mc.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X		
					X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 1,00
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 1,00
Altezza massima consentita	m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, nonché quelle della relazione geologica-tecnica di PRG.
- 2) L'attuazione del lotto di via Ortigara 1 è subordinata a permesso di costruire convenzionato al fine della realizzazione e dismissione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico, come indicato sulla tavola di PRGC P4.4 – Destinazione aree Borgaretto - della superficie di almeno 60 mq. con possibilità di edificare a filo del confine di proprietà con l'area pubblica, fermo restando il rispetto delle distanze di 10 m tra pareti finestrate
- 3) Dovrà essere individuata una tipologia edilizia coerente con quelle limitrofe anche in termini di altezze, adottando per i nuovi edifici e per le superfici pertinenziali materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo, ed al fine di ridurre l'effetto isola di calore utilizzando materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per (cool materials). Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento) e l'impiego di sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, con l'utilizzo di sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, quali pozzi o trincee drenanti e/o *rain gardens*, o soluzioni per il drenaggio urbano (SUDS) che utilizzano i processi naturali (Nature Based Solutions) come, per esempio, le fasce o le aree di bioritenzione vegetata, oltre alla previsione di piantumazioni prediligendo specie autoctone ed idonee al sito, evitando le specie vegetali individuate dagli appositi provvedimenti regionali (Black List approvata con DGR n. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con DGR n. 14-85 del 02/08/2024) al fine di garantire adeguate condizioni di ombreggiamento e una riduzione delle temperature. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale

(1) Scheda così integrata con Variante Parziale 1/2026 scheda A2

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RC1-2 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X	X		X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)
- Con concessione convenzionata
(interventi tra 1000 e 2000 mc.)
- Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) (perinterventi di
nuova edificazione superiore ai 2000 mc.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X		
					X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 1,50
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 1,50
Altezza massima consentita	m 9,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Devono essere rispettate le prescrizioni dettate nella relazione geologico-tecnica di PRG (pag. 143).
- Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88 del relativo articolo di queste NTdA.
- Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾
- *Consentita "una tantum" la realizzazione di un basso fabbricato a servizio dell'attività di una superficie non superiore a 90 mq
- Nell'area limitrofa a via del Cimitero e viale Papa Giovanni XXIII è consentita la realizzazione del completamento del lotto pari a 500 mc rilasciato con Permesso di Costruire Convenzionato dove si rende obbligatoria la cessione gratuita al Comune del parcheggio e della viabilità antistante. L'opera è soggetta a compensazione in relazione alla volumetria realizzata.
- Sul lotto di via Rivoli n. 10 è consentito realizzare, oltre alla capacità insediativa non ancora utilizzata prevista dal vigente PRGC, ulteriori 660 mc. di edilizia residenziale, contestualmente alla creazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico lungo la via, come indicato sulla tavola di PRGC, della superficie di almeno 50 mq. Dovrà essere individuata una tipologia edilizia coerente con quelle limitrofe anche in termini di altezze, adottando per i nuovi edifici e per le superfici pertinenziali materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerati di minor impatto percettivo, ed al fine di ridurre l'effetto isola di calore si dovranno utilizzare materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per (cool materials). Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento) e l'impiego di sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, con l'utilizzo di sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, quali pozzi o trincee drenanti e/o *rain gardens* o soluzioni per il drenaggio urbano (SUDS) che utilizzano i processi naturali (Nature Based Solutions) come, per esempio, le fasce o le aree di bioritenzione vegetata, oltre alla previsione di piantumazioni prediligendo specie autoctone ed idonee al sito, evitando le specie vegetali individuate dagli appositi provvedimenti regionali (Black List approvata con DGR n. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con DGR n. 14-85 del 02/08/2024) al fine di garantire adeguate condizioni di ombreggiamento e una riduzione delle temperature. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.⁽²⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.

(2) Comma inserito con Variante Parziale 1/2026 scheda A1

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RC1-3 AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE TIPOLOGIA UNI-BIFAMILIARE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X			X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata (interventi
tra 1000 e 2000 mc.)

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) (per
interventi di nuova edificazione superiore ai 2000 mc.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X		
					X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 2,00
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 2,00
Altezza massima consentita	m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Devono essere rispettate le prescrizioni dettate nella relazione geologico-tecnica di PRG.
- Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88.

Art. 26 – Aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia condominiale (RC2).

1. Sono aree residenziali consolidate di recente impianto a prevalente tipologia condominiale con elevata densità fondiaria, con altezza minima di 3 piani f.t., realizzate sia per iniziativa pubblica che privata.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico e permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti.
3. La destinazione d'uso propria è a prevalenza residenziale. Le altre destinazioni d'uso ammesse sono quelle risultanti dalla tabella allegata. Gli usi in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C. sono dinorma confermati con esclusione delle attività inquinanti, moleste o che siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene, della salute e della quiete pubblica. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni del piano comunale di adeguamento della rete di vendita ai sensi della L. 426/71. Le attività terziarie, con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq, sono ammesse subordinatamente all'osservanza degli standards urbanistici nella misura minima di cui al punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77.
4. Mutamenti delle destinazioni d'uso che comportino aumento di carico urbanistico e di servizi sono soggetti a preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato da formarsi a cura dei soggetti interessati, con le modalità previste dall'art. 43 della L.R. 56/77.
5. Per l'area è prescritto un indice fondiario di cubatura, in ogni caso non superiore a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C., per eventuali casi di demolizione e ricostruzione anche parziali.
6. Sono consentiti su singole unità immobiliari gli interventi delle lettere a), b), c), d1). Su interi edifici è inoltre consentita la ristrutturazione di tipo "B", oltre che sugli interrati e sui bassi fabbricati esistenti nei cortili purché, per questi ultimi, l'intervento abbia come fine il recupero dell'immobile per attività compatibili con la residenza e/o l'allontanamento di attività nocive e moleste.
7. La ristrutturazione di tipo "B", l'eventuale parziale demolizione e ricostruzione comportano il reperimento sul fondo di spazi a parcheggio secondo le modalità e le quantità previste dall'art. 50. Dovranno inoltre essere previsti spazi destinati a verde con piantumazione nella misura di 10 mq ogni 100 mc interessati dall'intervento
8. Nei lotti ineditati possono essere realizzati in sottosuolo parcheggi e box auto previa stipula di convenzione atta a disciplinare la realizzazione e la cessione con prelazione ai residenti ed esercenti attività economica nella zona.
9. Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione o qualora le dismissioni siano di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inidonee perché economicamente e qualitativamente non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate a seguito di atto d'obbligo approvato dall'Amministrazione Comunale.⁽¹⁾
10. I locali tecnici esistenti, alla data di entrata in vigore della presente variante, posti all'ultimo piano degli edifici condominiali, possono essere utilizzati e/o annessi all'alloggio sottostante attraverso un collegamento interno, previa autorizzazione del condominio. Qualora tali locali accessori all'abitazione sottostante richiedessero anche il cambio di destinazione d'uso in abitativo, al fine del rilascio del titolo abilitativo, dovranno rispettare le vigenti normative di legge

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 68 del 18/10/2005

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RC2 RESIDENZIALI CONSOLIDATE DI RECENTE IMPIANTO A PREVALENTE TIPOLOGIA CONDOMINIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X	X	X		X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X		*			
								X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq esistente

Altezza massima consentita m

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Solo parcheggi e box auto in sottosuolo

- 1) Gli interventi di sostituzione edilizia non dovranno superare la cubatura preesistente con possibilità di trasformazione di destinazione previo S.U.E. e rispetto degli standards urbanistici.
- 2) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾
- 3) L'area residenziale di Piazza Pertini di proprietà comunale e individuata al foglio 14, mappali 262, 255 e 253 prevista nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari mantiene la capacità edificatoria di SLP 473 mq e volumetria realizzabili 1.420 mc. La destinazione specifica è residenziale. Sono compatibili locali ad uso ufficio e terziario.

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

Art. 27 - Aree residenziali di riordino con completamento (RR1-1, RR1-2, RR1-3, RR1-4, **RR1-5a, RR1-5b, RR1-6).**

1. Sono aree prevalentemente residenziali, sovente situate a margine dell'edificazione meno recente, costituenti comunque lembi che collegano aree con destinazioni d'uso e/o tipologie edilizie marcatamente differenti. Presentano tipologie, densità fondiaria, grado di obsolescenza e di compromissione urbanistica diversificata. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è il riordino del tessuto urbanistico attraverso interventi di completamento nel rispetto delle caratteristiche prevalenti.
3. La destinazione d'uso propria è residenziale. Le altre destinazioni d'uso ammesse risultano dalla tabella allegata.
4. Con concessione singola sono ammessi gli interventi a), b), c), d1), d2), f) dell'art. 6 delle presentinorme. Sono inoltre ammessi gli interventi di nuova costruzione g) e sostituzione edilizia h), se limitati all'interno di un singolo lotto e di volume non superiore a 1000 mc.
5. Gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica classificati con le lettere g), h), i), l), comportanti nuova volumetria per più di 1000 mc e/o estesi a più lotti sono soggetti a S.U.E o a **Permesso di Costruire Convenzionato**.⁽¹⁾
6. Sono comunque sempre ammessi interventi di ampliamento "una-tantum" nella misura massima di 75 mc per unità immobiliare, senza aumento del numero delle unità immobiliari.
7. Per gli interventi classificati con le lettere d2), f), g), h), i), l) devono essere realizzati nel fondo spazi verdi con piantumazione nella misura di 10 mq ogni 100 mc di nuova costruzione e ogni 133 mc oggetto di intervento di recupero. Dovranno inoltre essere realizzati parcheggi privati nelle quantità e modalità stabilite dall'art. 50 delle N.T.A..
8. Nelle aree RR1-1, RR1-2, RR1-3, per gli interventi di cui ai commi precedenti interessanti più di 1000 mc la quantità minima di aree destinate a servizi da reperire (ferma restando la determinazione degli oneri di urbanizzazione in forma monetizzata in rapporto ai 25 mq/ab, previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77) è di 8 mq/ab., cui sono attribuiti 133 mc di recupero e 100 mc di nuova edificazione, destinati a soddisfare esigenze di parcheggi, di gioco, e verde a piccolo raggio. Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione di cui sopra, qualora le dismissioni fossero di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inidonee perché non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate.⁽²⁾
9. Nell'area RR1-4 dovranno essere reperite aree servizi nella misura minima di 18 mq/abitante con monetizzazione della parte restante per il rispetto dello standard.

⁽¹⁾ Comma così inserito con Variante Parziale 1/2026 scheda A3

⁽²⁾ Comma così modificato con D.C.C. n. 48 del 29/09/2009

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-1 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

(interventi < 1000 mc.)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
(interventi > 1000 mc. o estesi a più lotti)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,70

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-2 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

(interventi < 1000 mc.)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
(interventi > 1000 mc. o estesi a più lotti)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 2,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,50

Altezza massima consentita m 7,80 o pari all'altezza esistente se superiore

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-3 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~
 (interventi < 1000 mc.)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
 (interventi > 1000 mc. o estesi a più lotti)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 2,40

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 3,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-4 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata
(interventi < 1000 mc) ⁽²⁾

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
(interventi > 1000 mc o estesi a più lotti) ⁽²⁾

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
							X	X		
							X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,80

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,50

Altezza massima consentita m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- ~~1) Gli interventi di nuova costruzione si attuano con concessione convenzionata nell'area RR1-4b.(2)~~
- ~~2) La volumetria dell'area RR1-4b potrà essere eventualmente realizzata nell'area RR1-4a previo vincolo di asservimento con atto registrato.~~
- 3) Alla potenzialità edificatoria delle aree di pertinenza degli edifici preesistenti dovrà essere sottratta la volumetria esistente.
- 4) Le parti di aree di proprietà interessate da aree a servizi o viabilità in progetto dovranno essere dismesse gratuitamente.
- 5) L'attuazione degli interventi che prevedano modifiche della viabilità rispetto a quanto indicato in PRGC è subordinata a S.U.E. unitario esteso al totale delle aree di intervento indicante anche il quadro di compatibilità con le proprietà consolidate comprese all'interno dell'area urbanistica.
- 6) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 50 del 04/12/2013

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-5 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)

mc/mq 0,4

Altezza massima consentita

m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-5a RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO (1)

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,4

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Con scrittura privata registrata, all'atto del premezzo di costruire convenzionato, è possibile trasferire sul limitrofo ambito RR 1-5b, una capacità insediativa non superiore a 400 mc

(1) Area introdotta con Variante Parziale n. 1/2026 scheda A3

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR1-5b RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO (1)

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,8

Altezza massima consentita m 12,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del lotto è subordinata a permesso di costruire convenzionato al fine della sistemazione dell'incrocio della via Serea Nuova con la via Serea e la via Pietro Nenni, la realizzazione di convenienti allacciamenti alle infrastrutture di rete degli edifici posti sulla via Serea Nuova, la sistemazione e la realizzazione del sottofondo e del manto stradale di quest'ultima, oggi sterrata, oltre alla realizzazione , come indicato sulla tavola di PRGC P4.3 – Destinazione aree Borgo Melano – di idoneo parcheggio fronte strada della superficie di almeno 100 mq

Dovrà essere individuata una tipologia edilizia coerente con quelle limitrofe anche in termini di altezze, adottando per i nuovi edifici e per le superfici pertinenziali materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerati di minor impatto percettivo, ed al fine di ridurre l'effetto isola di calore si dovranno utilizzare materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per (cool materials). Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio di servizio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento) e l'impiego di sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, con l'utilizzo di sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque meteoriche non recuperate, quali pozzi o trincee drenanti e/o *rain gardens*, o soluzioni per il drenaggio urbano (SUDS) che utilizzano i processi naturali (Nature Based Solutions) come, per esempio, le fasce o le aree di bioritenzione vegetata, oltre alla previsione di piantumazioni prediligendo specie autoctone ed idonee al sito, evitando le specie vegetali individuate dagli appositi provvedimenti regionali (Black List approvata con DGR n. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con DGR n. 14-85 del 02/08/2024) al fine di garantire adeguate condizioni di ombreggiamento e una riduzione delle temperature. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.

(1) Area introdotta con Variante Parziale n. 1/2026 scheda A3

DENOMINAZIONE AREA**RR1-6 RESIDENZIALI DI RIORDINO CON COMPLETAMENTO****DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X				X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)**MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia fondiaria (IT)

mc/mq 0,5

Altezza massima consentita

m 6,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 28 - Aree produttive e terziarie di trasformazione a destinazione residenziale (RR2, RR2-1, RR2-2, RR2-3, RR2-4, RR2-5A, RR2-5B, RR2-6, RR2-7, RR2-8, RR2-9, RR2-10).

1. Sono aree attualmente occupate da edifici di tipo produttivo e terziario di cui si prescrive la trasformazione in aree residenziali per la loro vicinanza ad aree residenziali, a servizi e agricole. Sono dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con la rete comunale.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è rilocalizzare le attività produttive e quelle legate al traffico e deposito di merci, la trasformazione urbanistica ed il recupero a destinazione residenziale, prevalentemente con strumenti urbanistici esecutivi e secondo le modalità operative previste dall'art. 53 della L.R. 56/77 qualora esistano attività produttive in atto.
3. In assenza degli strumenti urbanistici esecutivi, ove prescritti, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso diversa dalla residenza, sono ammessi interventi a), b), c), d1), di cui all'art. 6 delle presenti norme.
4. Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo esteso alla totalità delle aree RR2-1/A, RR2-1/B, RR2-1/1 e RR2-1/2 ⁽¹⁾, dell'area RR2-2 e delle aree RR2-4, RR2-7, RR2-8 ⁽²⁾, il piano urbanistico esecutivo può essere di iniziativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 56/77. **Per le aree RR2-5A, RR2-5B, in alternativa allo strumento urbanistico esecutivo è possibile operare anche con Permesso di costruire Convenzionato ⁽¹⁾**
5. L'area RR2-8 è destinata alla localizzazione di un programma costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata nell'ambito del Programma Innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" di Via Mirafiori, di cui al D.M. 27/12/2001 e D.M. 30/12/2002. ⁽²⁾
6. Sulla superficie fondiaria, per ogni abitante insediabile (100 mc/ab) devono essere riservati almeno 10 mq destinati alla formazione di spazi verdi con piantumazione e parcheggi privati nelle quantità e con le modalità previste dall'art. 50 delle N.T.A.. Nelle aree RR2-9 e RR2-10, per le quali è stata predisposta la valutazione ambientale strategica, valgono le quantità e tipologie riportate nel rapporto ambientale. ⁽³⁾
7. La quantità minima di aree da destinare a servizi da reperire sul lotto è stabilita in sede di S.U.E. in misura non inferiore a 8 mq/ab., a cui sono attribuiti 100 mc di nuova edificazione e 133 mc di recupero, ferma restando la monetizzazione della differenza fino alla concorrenza dei 25 mq/ab. di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
8. L'area RR2-9 è posta al di sotto del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C individuate dal Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI), rientra nella classe IIIb2, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996 n. 7/LAP; è dunque una porzione di territorio dove gli elementi di instabilità geomorfologia impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente estesi anche al tratto immediatamente a monte del territorio di Beinasco. ⁽³⁾
9. In assenza dell'intervento di riassetto del territorio, l'area RR2-9 mantiene la destinazione esistente, non sono consentiti interventi che aumentino il carico antropico, sono dunque unicamente ammissibili gli interventi individuati alle lettere a), b) ed e) dell'art. 6 delle presenti norme. ⁽³⁾
10. Nell'area RR2-9, gli interventi individuati dalla lettera c), d1), d2), f), g), i), l) e m), sono subordinati allo studio, realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale e di difesa dell'esistente. ⁽³⁾
11. Anche a seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di riassetto territoriale si vieta, nelle aree a tergo delle opere di difesa idraulica, la realizzazione al di sotto della quota 253 m s.l.m. ⁽³⁾

12. Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale nell'area RR2-9 sono soggetti alla presentazione di *uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica esteso alle aree RR2-9 e PT1*. L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito dello *strumento esecutivo*. La quantità minima di aree da destinare a servizi da reperire sul lotto è stabilita in sede di S.U.E. in misura non inferiore a 25 mq/ab. di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. ⁽³⁾

⁽³⁾ Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale nell'area RR2-10 sono soggetti alla presentazione di un S.U.E. La quantità di aree da destinare a servizi da reperire sul lotto è stabilita in sede di S.U.E. in misura non inferiore a 27,7 mq/ab., a cui sono attribuiti 100 mc di nuova edificazione. In assenza di detto piano sono consentiti solo interventi fino alla lettera d1).

13. Per l'utilizzo residenziale delle aree RR2-9 e RR2-10 è necessario procedere ad un monitoraggio fonometrico, ad un eventuale piano di bonifica acustica e ad un'analisi di compatibilità dell'attività residenziale con le attività produttive preesistenti nonché di tutte le misure preventive e protettive a carattere tecnico e progettuale utili a nonincrementare il livello di rischio per i nuovi insediamenti dell'area in oggetto. ⁽³⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 17 del 26/04/2004 e con DCC n. Del

(2) Commi modificato e aggiunto con D.C.C. n. 69 del 18/10/2005

(3) Commi aggiunti con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-1 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X				X	X			X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
							X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci lo strumento urbanistico esecutivo e i successivi progetti devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica che indichi a livello progettuale tutte le idonee misure di protezione e di salvaguardia della qualità delle acque sotterranee. Le trasformazioni sono subordinate all'impegno di realizzare tali misure che costituiscono condizione necessaria anche per concedere l'abitabilità. (Si richiamano i punti 4 e 5 della Relazione geologico-tecnica dell'aprile 1993). Si richiamano le prescrizioni del DPR 236/88.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-2 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X			X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
							X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 2,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,50

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci lo strumento urbanistico esecutivo e i successivi progetti devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica che indichi a livello progettuale tutte le idonee misure di protezione e di salvaguardia della qualità delle acque sotterranee. Le trasformazioni sono subordinate all'impegno di realizzare tali misure che costituiscono condizione necessaria anche per concedere l'abitabilità. (Si richiamano i punti 4 e 5 della Relazione geologico-tecnica dell'aprile 1993). Si richiamano le prescrizioni del DPR 236/88.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-3 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X			X	X	X					X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 2,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nell'area di rispetto del pozzo sito in Fornaci lo strumento urbanistico esecutivo e i successivi progetti devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica che indichi a livello progettuale tutte le idonee misure di protezione e di salvaguardia della qualità delle acque sotterranee. Le trasformazioni sono subordinate all'impegno di realizzare tali misure che costituiscono condizione necessaria anche per concedere l'abitabilità. (Si richiamano i punti 4 e 5 della Relazione geologico-tecnica dell'aprile 1993). Si richiamano le prescrizioni del DPR 236/88.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR2-4 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X						X		X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

		VIA P. AMEDEO	VIA MARCONI
Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	3,00	2,40
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq	3,50	3,00
Altezza massima consentita	m	13,50	13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Per l'area "ex Cinema Italia" in via Marconi è determinato cartograficamente l'arretramento del filo di nuova edificazione allineato con quello dell'edificio confinante a Nord e l'area antistante destinata a servizio pubblico, facente parte della Superficie Territoriale.
- 2) Le destinazioni CD sono ammesse solo nelle zone di insediamento commerciale individuate negli allegati al Piano del Commercio approvato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009.⁽¹⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-5 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X	X					X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,50

Altezza massima consentita m 9,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Eventuali interventi sull'area interna al perimetro di zona e compresa nella fascia di tutela del Parco Fluviale sono subordinati al parere dell'Ente competente.
- La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR2-5A PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X	X					X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
						X	X	X	X	X
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 1,50
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 2,00
Altezza massima consentita	m 9,50 m 16,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Eventuali interventi sull' area interna al perimetro di zona e compresa nella fascia di tutela del Parco Fluviale sono subordinati al parere dell'Ente competente
- ~~La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.~~
- ~~Il 30% della volumetria realizzabile dovrà essere destinata a edilizia residenziale convenzionata~~
- ~~Dovranno realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico per 8 mq/abitante insediabile, e comunque per un minimo di almeno 300 mq~~
- ~~Dovranno essere individuate tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche considerando le differenti altezze, adottando per i nuovi edifici e per le superfici pertinenziali materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo, ed al fine di ridurre l'effetto isola di calore utilizzando materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per (cool materials). Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento), garantendo l'invarianza idraulica con l'impiego di sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, l'utilizzo di sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque non recuperate, quali pozzi o trincee drenanti e/o *rain gardens* atti ad assorbire eventi piovosi particolarmente intensi ed a garantire, oltre ad un rallentamento dell'afflusso dell'acqua di scorrimento, anche il filtraggio della stessa, oltre alla previsione di piantumazioni prediligendo specie autoctone ed idonee al sito, evitando le specie vegetali individuate dagli appositi provvedimenti regionali (Black List approvata con DGR n. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con DGR n. 14-85 del 02/08/2024) al fine di garantire adeguate condizioni di ombreggiamento e una riduzione delle temperature. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.~~
~~Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito indicando le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.~~

(1) Area introdotta con Variante Parziale n. 1/2026 scheda C1

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-5B PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				✗			✗	✗	✗					X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
						X	X	X	X	X
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 1,50
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 2,00
Altezza massima consentita	m 9,50 m 16,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Eventuali interventi sull' area interna al perimetro di zona e compresa nella fascia di tutela del Parco Fluviale sono subordinati al parere dell'Ente competente
- 2) ~~La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.~~
- 3) ~~Il 30% della volumetria realizzabile dovrà essere destinata a edilizia residenziale convenzionata~~
- 4) ~~Dovranno realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico per 8 mq/abitante insediabile, e comunque almeno per un minimo di 900 mq~~
- 5) ~~Dovranno essere individuate tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche considerando le differenti altezze, adottando per i nuovi edifici e per le superfici pertinenziali materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo, ed al fine di ridurre l'effetto isola di calore utilizzando materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per (cool materials). Dovrà essere adeguatamente tutelata anche la risorsa suolo con la prescrizione che il parcheggio debba essere realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente corselli e spazi di stazionamento), garantendo l'invarianza idraulica con l'impiego di sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, l'utilizzo di sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque non recuperate, quali pozzi o trincee drenanti e/o *rain gardens* atti ad assorbire eventi piovosi particolarmente intensi ed a garantire, oltre ad un rallentamento dell'afflusso dell'acqua di scorrimento, anche il filtraggio della stessa, oltre alla previsione di piantumazioni prediligendo specie autoctone ed idonee al sito, evitando le specie vegetali individuate dagli appositi provvedimenti regionali (Black List approvata con DGR n. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con DGR n. 14-85 del 02/08/2024) al fine di garantire adeguate condizioni di ombreggiamento e una riduzione delle temperature. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale.~~
~~Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito indicando le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.~~
~~Riguardo all'area boscata posta lungo il Sangone, in sede progettuale occorrerà verificare l'estensione della porzione soggetta al vincolo paesaggistico~~

(1) Area introdotta con Variante Parziale n. 1/2026 scheda C1

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-6 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X								X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X		

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,50

Altezza massima consentita m 8,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-7 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X								X	X						X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 2,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 3,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Dovrà essere dismesso il sedime necessario per l'adeguamento dell'intersezione fra Via Martiri e Via Papa Giovanni.
- 2) L'intervento dovrà prevedere l'acquisizione e la sistemazione delle aree a servizi PA421 e SR402.
- 3) La residenza non potrà superare il 70% della volumetria realizzabile.

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

**RR2-8 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE
A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
		X														X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
							X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 3,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 3,50

Altezza massima consentita m 21,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) L'area è destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata nell'ambito del Programma Innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" di Via Mirafiori.
- 2) Da Via Torino (interno) dovrà essere tenuto un arretramento minimo di mt. 8,00 per realizzare un parcheggio pubblico alberato. Le costruzioni dovranno essere posizionate sul lato ovest del lotto fondiario e con altezze decrescenti verso il lotto confinante a sud.
- 3) Ai fini del soddisfacimento degli standards di parcheggi pubblici, nel programma costruttivo di e.r.p. dovrà essere previsto l'ampliamento del parcheggio pubblico stradale esistente sul lato opposto di Via Torino (interno).

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 69 del 18/10/2005

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

RR2-9 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
		X	X	X	X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,90

Indice territoriale di copertura ⁽²⁾ (IC) mq/mq 0,12

Altezza massima consentita m 18,00

Aree per servizi mq 38.245

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Gli interventi individuati dalla lettera c), d1), d2), f), g), i), l) e m), sono subordinati allo studio, realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale e di difesa dell'esistente previsti dal PAI.
- 2) Anche a seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di riassetto territoriale si vieta, nelle aree a tergo delle opere di difesa idraulica la realizzazione al di sotto della quota di 253 m s.l.m..
- 3) Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale nell'area RR2-9 sono soggetti alla presentazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica esteso alle aree RR2-9 e PT1. L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito del S.U.E.
- 4) E' prevista una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% delle volumetrie realizzate.
- 5) Per la trasformazione dell'area in residenziale è necessaria una attenta valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 11 della LR 52/2000) e una corretta progettazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (ai sensi del DPCM 5/12/1997).
- 6) Prima dell'utilizzo residenziale dell'area deve essere messo in sicurezza il tratto di strada Orbassano con soluzioni supportate da analisi e rilievi sul traffico indotto dalla nuova destinazione residenziale, verifica di capacità della strada, verifica della capacità delle eventuali rotatorie e definizione dei regimi di circolazione.
- 7) Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito.
- 8) La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio

energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintatico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.⁽²⁾

- 9) La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti:
- le quantità a servizi da dismettere;
 - le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme;
 - le costruzioni dovranno mantenere un arretramento rispetto a Strada Orbassano, in conformità alle soluzioni progettuali presentate nella verifica di impatto sulla viabilità allegata allo strumento urbanistico;
- le costruzioni dovranno avere un'altezza decrescente verso il fronte lungo il Torrente Sangone.
L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Indice e comma così modificati con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA RR2-10 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE																						
DESTINAZIONE D'USO (art. 4)																						
RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE												AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS		
X	X	X				X	X		X	X							X	X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6) MODALITÀ DI ATTUAZIONE	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">a</th> <th style="text-align: center;">b</th> <th style="text-align: center;">c</th> <th style="text-align: center;">d1</th> <th style="text-align: center;">d2</th> <th style="text-align: center;">e</th> <th style="text-align: center;">f</th> <th style="text-align: center;">g</th> <th style="text-align: center;">h</th> <th style="text-align: center;">i</th> <th style="text-align: center;">l</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>	a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l	X	X	X	X	X	X																						X	X	X	X	X	X
a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l																																			
X	X	X	X	X	X																																								
					X	X	X	X	X	X																																			
Titolo autorizzativo diretto Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)																																													
Con concessione convenzionata																																													
Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)																																													

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	
Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 2,00
Indice fondario territoriale di copertura ⁽²⁾ (IC)	mq/mq 0,18
Altezza massima consentita	m 13,00
Aree per servizi	mq 6.937

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
1) Gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale nell'area RR2-10 sono soggetti alla presentazione di un S.U.E. 2) Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito. 3) Per l'utilizzo ai fini abitativi dell'area RR2-10 è necessario procedere ad un monitoraggio fonometrico, ad un eventuale piano di bonifica acustica e ad un'analisi di compatibilità dell'attività residenziale con le attività produttive preesistenti nonché di tutte le misure preventive e protettive a carattere tecnico e progettuale utili a non incrementare il livello di rischio per i nuovi insediamenti dell'area in oggetto. 4) La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c.3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.⁽²⁾ La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti : - le quantità a servizi da dismettere; - le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Indice e comma così modificati con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RR2-11 PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TRASFORMAZIONE (1) A ZONA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X	X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
						X	X	X	X	X
						X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Dovranno realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico per 8 mq/abitante insediabile, e comunque per un minimo almeno di 270 mq
 - 2) Si sottolinea l'importanza di individuare tipologie edilizie coerenti con quelle limitrofe anche considerando le differenti altezze adottando per i nuovi edifici e per le superfici pertinenziali materiali e finiture differenti dai fabbricati limitrofi qualora considerate di minor impatto percettivo, ed al fine di ridurre l'effetto isola di calore utilizzando materiali a ridotto assorbimento di calore e ad alto potere riflettente per (cool materials). Il parcheggio ad uso pubblico dovrà essere arborato, e realizzato con pavimentazioni drenanti da formare con l'impiego di appositi elementi forati, d'uso commerciale, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, al fine di rendere permeabile circa la metà delle superfici destinate ai parcheggi (comprendente viabilità di accesso, corselli e spazi di stazionamento), garantendo l'invarianza idraulica con l'impiego di sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche, l'utilizzo di sistemi di dispersione controllata nel terreno delle acque non recuperate, quali pozzi o trincee drenanti e/o *rain gardens* atti ad assorbire eventi piovosi particolarmente intensi ed a garantire, oltre ad un rallentamento dell'afflusso dell'acqua di scorrimento, anche il filtraggio della stessa, oltre alla previsione di piantumazioni prediligendo specie autoctone ed idonee al sito, evitando le specie vegetali individuate dagli appositi provvedimenti regionali (Black List approvata con DGR n. 46-5100 del 18/12/2012, aggiornata con DGR n. 14-85 del 02/08/2024) al fine di garantire adeguate condizioni di ombreggiamento e una riduzione delle temperature. Valgono in ogni caso i disposti di cui all'Art. 3 - Interventi edilizi soggetti a compensazione ambientale - del Regolamento comunale per l'Individuazione e attuazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale
- Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito indicando le eventuali azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire l'attuabilità delle previsioni di P.R.G.C., ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

(1) Area introdotta con Variante Parziale n. 1/2026 scheda C2

Art. 29 - Aree residenziali di nuovo impianto (RN).

1. Sono aree residenziali di nuovo impianto individuate per soddisfare il fabbisogno abitativo di nuova edificazione pubblica, convenzionata e privata. La loro individuazione vuole dare riorganizzazione formale e funzionale al disegno della città, delimitare aree edificate disordinate, urbanizzare adeguatamente spazi pubblici. Sono aree incluse prevalentemente nel tessuto urbanizzato o ad esso contigue. Per esse si prescrive nuova edificazione privata per il 50%, pubblica e convenzionata per il 50%.
2. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
3. Gli interventi sono soggetti ad un preventivo studio unitario di iniziativa pubblica (o su progetto privato approvato dall'amministrazione pubblica) sull'intera area che coordini l'intervento pubblico con quello privato. Gli interventi potranno successivamente essere attuati con gli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli artt. 41 e 38 e artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.e i. Qualora l'Amministrazione comunale non intenda avvalersi del piano per l'edilizia economica e popolare, di cui all'art.41 della L.R. 56/77 e s.m.e i., nelle suddette aree RN dovranno essere reperite aree per una quota del 50% di edilizia residenziale pubblica e convenzionata.
4. Su tutte le aree soggette a SUE dovranno essere dismesse al Comune le aree idonee per allocare la quota di edilizia residenziale pubblica, che il Comune provvederà autonomamente ad assegnare ai soggetti attuatori. In alternativa, i soggetti attuatori potranno presentare programmi costruttivi per la realizzazione di alloggi da convenzionare ai sensi dell'art.18 L.R. 56/77.⁽²⁾
5. I parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche tipologiche e quantitative regolanti gli interventi e le prescrizioni particolari per ogni area sono riportati nelle relative tabelle allegate.
6. All'interno delle aree possono essere già indicate dal P.R.G.C. aree specifiche destinate a servizi ed a nuove sedi viarie. Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per i servizi pubblici e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
7. Tutti gli oneri di urbanizzazione dovranno ordinariamente essere investiti nelle zone di nuovo impianto.
8. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia di tipo "A", demolizione, di cui alle lettere a), b), c), d), e), dell'art. 6 delle presenti norme.
9. Sulla superficie fondiaria devono essere riservati 10 mq di spazi verdi con piantumazione per ogni abitante insediabile (100 mc/ab) e parcheggi privati secondo quanto previsto dall'art. 50 delle N.T.A.. Nelle aree RN12 e RN13 per le quali è stata predisposta la valutazione ambientale strategica, valgono le quantità e tipologie riportate nel rapporto ambientale.^{(1) (4)}
10. Nella predisposizione dei S.U.E. dovrà essere prevista la collocazione delle isole ecologiche e degli stalli per i cassonetti della raccolta di R.S.U. secondo le indicazioni dell'Amministrazione.
11. Per l'area RN9, posta in contiguità al Parco di Stupinigi, valgono le seguenti prescrizioni:
 - il S.U.E. dovrà essere corredato da uno studio di compatibilità-ambientale e di inserimento paesaggistico;
 - nei lati Sud ed Ovest dovrà essere prevista una cortina alberata di protezione ambientale e ricavata un'area a verde alberato all'estremo Sud-Ovest come indicato in cartografia di

P.R.G.C.;

- gli edifici dovranno rispettare le norme di carattere architettonico contenute nell'art. 51 delle presenti N.T.A.

12. Per le aree RN8 e RN9 le caratteristiche dimensionali e distributive degli edifici dovranno essere coerenti con lo schema progettuale dell'area allegato alla relazione di controdeduzione alle osservazioni Regionali.

13. Per le aree RN8 e RN9 valgono le seguenti prescrizioni:

- si sconsiglia la realizzazione di locali interrati ove la soggiacenza della falda freatica è inferiore a 3 metri.
- nei casi ove la necessità di realizzare piani interrati sia particolarmente strategica, si consiglia di prevedere delle campagne piezometriche specifiche quale indagine preliminare, alle cui risultanze subordinare l'esecuzione delle opere, previa individuazione della minima soggiacenza stagionale e specificazione delle misure per minimizzare le interferenze con la falda.

14. *Comma eliminato*

~~15. Per l'area RN11 situata in prossimità della zona a parco del Cimitero di Beinasco la quantità di area da destinare a servizi da reperire sul lotto è stabilita in misura non inferiore a 25 mq/ab. di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. (1)~~

~~16. Per l'area RN11 è prevista la realizzazione della viabilità indicata sulle tavole di P.R.G.C.~~

~~17. (1) L'attuazione dell'area RN11 può avvenire con S.U.E. unitario o per singoli lotti con concessione convenzionata, previo Studio Unitario Preventivo che definisca la nuova viabilità in progetto. (3)~~

18. Per l'area RN12 l'intervento è subordinato alla stesura di uno Studio Unitario Preventivo ai sensi dell'art 29, c. 3 delle N.T.d.A., esteso all'area RN8 ed alla dismissione della quota di area F posta tra la viabilità di progetto della strada Provinciale e le aree SR ed SP limitrofe alla RN8, nonché alla dismissione della viabilità prevista dal P.R.G.C. ⁽¹⁾

19. L'attuazione dell'area RN12-RN8 avviene per comparti individuati nell'ambito dello studio unitario con specifici S.U.E.; la parte di zona F di cui al punto precedente, da dismettere al Comune, verrà ceduta interamente con l'avvio del primo comparto, mentre per la rimanente parte della zona F sarà facoltà dell'Amministrazione comunale chiederne la successiva cessione. ⁽¹⁾

20. L'area RN13 si divide in due sub-ambiti distinti, i comparti RN-13A e RN-13B che possono essere attuati separatamente con specifici S.U.E. L'attuazione dei singoli sub-ambiti deve comprendere la progettazione dell'intera area RN-13. ⁽³⁾

(1) Commi così modificati e aggiunti con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 60 del 04/11/2010

(3) Comma così modificato con D.C.C. n. 46 del 18/12/2018

(4) Comma così modificato con D.C.C. n. 23 del 27/03/2019

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN1 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SER	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X				X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
50% EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
				X	X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,00

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 3,00

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzati servizi nella misura minima di 25 mq/ab e del 100% della superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria e commerciale, comunque in misura non inferiore a quella prevista in cartografia (tav. P3 e P4.2.).
- 2) Gli edifici residenziali dovranno essere separati dalla vicina area industriale (PC) da una congrua area a verde pubblico o privato e ad eventuali attrezzature sportive all'aperto con funzione di filtro e schermatura ambientale.
- 3) L'area ad Est del proseguimento di Via Avigliana compresa fra la via Monginevro e la viabilità prevista dal PRGC dovrà essere destinata a verde ed attrezzature sportive private convenzionate o assoggettate ad uso pubblico.
- 4) A nord, lungo la via Monginevro, dovrà essere creata una zona filtro fra l'esistente zona produttiva e la nuova area residenziale, destinata a verde pubblico con piantumazione ad alto fusto, di almeno 20 metri.
- 5) Dovranno essere garantiti viali alberati e piazze.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN3 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X		X		X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
50% EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)*

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
					X	X	X	X		X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,40

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 3,50

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Questa quota di E.R.P. deve essere garantita complessivamente fra la somma degli interventi in RN2 e RN3.

- 1) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzati servizi nella misura minima di 25 mq/ab e del 100% della superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria e commerciale.
- 2) Dovranno essere garantiti spazi alberati e piazze.
- 3) Per "opere particolarmente impegnative" si devono eseguire particolari indagini geologico-tecniche. (Si richiama la relazione geologico-tecnica a pag. 134).

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN4a RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X			X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
50% EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)*

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
				X	X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,40

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*Questa quota di E.R.P. deve essere garantita complessivamente fra la somma degli interventi in RN4a e RN4b.

- 1) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzati servizi nella misura minima di 25 mq/ab e del 100% della superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria e commerciale.
- 2) Dovrà essere garantita la nuova viabilità.
- 3) Le aree RN4a e RN4b devono essere oggetto di un progetto unitario di S.U.E. di iniziativa pubblica.
- 4) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, dell'art. 54 delle presenti NTdA, dell'allegato "Studio idrogeologico per le aree di salvaguardia dei pozzi" (aprile 1993), di quello dell'ottobre 1994 e in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994.
- 5) Devono essere rispettate le prescrizioni dettate nella Relazione geologico-tecnica di PRG (pag. 132, 133); l'edificazione è subordinata a indagine geologica-tecnica.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN4b RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X			X			X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
50% EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)*

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
				X	X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,80

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 2,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*Questa quota di E.R.P. deve essere garantita complessivamente fra la somma degli interventi in RN4a e RN4b.

- 1) In sede di S.U.E. dovranno essere localizzati servizi nella misura minima di 25 mq/ab e del 100% della superficie lorda di pavimento a destinazione terziaria e commerciale.
- 2) Comunque le aree verso Stupinigi dovranno essere destinate a verde pubblico o privato e ad attrezzature sportive all'aperto con funzione di filtro e schermatura ambientale.
- 3) Dovrà essere garantita la nuova viabilità prevista dal PRGC. L'edificazione dovrà essere a tipologia a cortina verso il viale.
- 4) Le aree RN4a e RN4b devono essere oggetto di un progetto unitario di S.U.E. di iniziativa pubblica.
- 5) Nelle zone di rispetto dei pozzi devono essere applicati i disposti del DPR 236/88, in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994. (Si richiama l'art. 54 delle presenti N.T. A.).
- 6) Devono essere rispettate le prescrizioni dettate nella Relazione geologico-tecnica di PRG (pag. 132, 133); l'edificazione è subordinata a indagine geologica-tecnica.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN5 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPT	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X			X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
				X	X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,40

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,50

Altezza massima consentita m 8,50

Piani fuori terra 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) L'intervento è subordinato al SUE esteso all'intera area che preveda la dismissione delle aree a servizi.
- 2) L'area a servizi SR indicata nell'ambito del SUE comprende anche le aree a standard ex art. 21 L.R. 56/77.
- 3) La viabilità di accesso ai lotti privati può essere conteggiata in superficie fondiaria anche se vincolata ad uso pubblico.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN7 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SER	AR	AP	AS
X		X				X			X	X			X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
100% Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

a	b	c	d	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
					X	X	X	X		X X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)

mc/mq -

Indici di densità edilizia fondiaria (IF)

mc/mq 1,00

Altezza massima consentita

m 10,50

Piani fuori terra

3

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) L'area a servizi VA101 indicata nell'ambito del S.U.E. comprende anche le aree a standard ex art. 21 L.R. 56/77.
- 2) Nell'ambito dell'intervento dovrà essere risistemata ed attrezzata l'area a servizi VA101.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN8 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X					EV (1)		X	X	X		X			X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
30% Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
					X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 0,85
Indici di densità edilizia fondiaria (IF)	mc/mq 2,50
Altezza massima consentita	m 13,00
Piani fuori terra	4 più eventuale sottotetto abitabile ⁽¹⁾

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) L'intervento è subordinato alla stesura di uno Studio Unitario Preventivo ai sensi comma 3 art. 29 NTA unitario con l'area TN3 ed alla dismissione della quota di area F posta tra la viabilità di progetto della strada Provinciale e le aree TN3, SR ed SP limitrofe alla RN8, alla dismissione della viabilità prevista dal P.R.G.C. ed alla dismissione e/o vincolo ad uso pubblico, delle aree a servizi indicate in cartografia di PRGC.
- 2) L'attuazione avviene per comparti individuati nell'ambito dello studio unitario con specifici S.U.E. determinano anche la parte di zona F da dismettere al Comune⁽²⁾; la parte di zona F di cui al punto precedente, da dismettere al Comune, verrà ceduta interamente con l'avvio del primo comparto, ⁽¹⁾ mentre in riferimento alla rimanente parte della zona F, sarà fatto obbligo da parte degli operatori/proprietari di attuarla mantenendola in condizioni di decoro e di attrezzarla con piantumazione secondo progetto autorizzato dall'Amministrazione. L'impegno degli operatori/proprietari di provvedere alla manutenzione dell'area F coinciderà con l'avvio del comparto dell'area RN12 e sarà disciplinato e incluso nella convenzione. ⁽²⁾
- 3) La dislocazione degli edifici dovrà riprodurre l'effetto "porta d'ingresso" dalla rotonda e completare la piazza quadrata indicata in planimetria di P.R.G.C. ed essere coerente con lo schema progettuale allegato alla relazione di controdeduzione alle osservazioni regionali.
- 4) Le attività CD e TC non potranno superare il 20% ciascuna della cubatura; la residenza non potrà superare l'80%.
- 5) Parte dei piani terreni degli edifici prospicienti la piazza quadrata saranno destinati ad attività commerciali-terziarie. ⁽¹⁾
- 6) L'intervento è consentito previa stesura di indagine idrogeologica a cura del richiedente che individui

la massima escursione della falda e che indichi la soggiacenza minima, le misure di azzeramento degli effetti per eventuali interferenze con l'opera e le misure cautelative per i piani interrati. In assenza di tali campagne di indagine e di protezione cautelativa le opere in sotterraneo sono vietate.

- 7) L'indice territoriale viene applicato anche alla rotatoria ed alla viabilità in progetto confinante con la zona RN8. L'indice fondiario viene applicato anche sulla quota di aree servizi indicate in cartografia eccedenti la quota di aree da dismettere per il rispetto degli standards urbanistici, che dovranno essere private vincolate ad uso pubblico.⁽¹⁾
- 8) Nell'ambito del S.U.E. potrà essere modificato l'assetto delle aree a servizi poste sul lato Nord così come la sagoma di ingombro massimo degli edifici.
- 9) RN8a: lotto di proprietà pubblica sul quale atterra una volumetria residenziale di 1500mc.; il relativo PEC sarà sottoposto a verifica di assoggettabilità VAS.

(1) Commi così modificati e aggiunti con D.C.C. n. 49 del 26/06/2008

(2) Comma ulteriormente modificato con D.C.C. n. 28 del 27/04/2011

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

RN9 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				X			X	X			X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)
50% EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
				X	X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,40

Indici di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 1,50

Altezza massima consentita m 7,50

Piani fuori terra 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) L'intervento è subordinato a S.U.E. esteso all'intera area che preveda la dismissione dell'area a servizi per uno standard non inferiore a 35 mq/ab.
- 2) Nell'ambito del S.U.E. potrà essere modificata la viabilità di accesso e distribuzione indicata in P.R.G.C., così come l'assetto delle aree a servizi.
- 3) Il S.U.E. dovrà essere corredato da uno studio di verifica ambientale e di inserimento paesaggistico relativamente alla integrazione con il Piano d'Area del Parco Regionale di Stupinigi.
- 4) Nelle aree di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del D.P.G.R. 236/88, della D.G.R. 44-41741 del 19/11/1994 e l'art. 45 delle presenti N.T.A.
- 5) Nei lati Sud ed Ovest dovrà essere prevista una cortina alberata di protezione ambientale e ricavata un'area a verde alberato all'estremo Sud-Ovest come indicato in cartografia di P.R.G.C.
- 6) Gli edifici dovranno rispettare le norme di carattere architettonico contenute nell'art. 51 delle presenti N.T.A.
- 7) Le caratteristiche dimensionali e distributive degli edifici dovranno essere coerenti con lo schema progettuale dell'area allegato alla relazione di controdeduzione alle osservazioni Regionali.
- 8) Nell'area RN9 si sconsiglia l'esecuzione di interrati. L'eventuale, strategica, necessità di realizzare tali interventi è subordinata ai risultati di una campagna piezometrica che individui la massima escursione della falda e che, estesa temporalmente in modo esauriente, indichi la soggiacenza minima, le misure di azzeramento degli effetti per eventuali interferenze con l'opera e le misure cautelative per i piani interrati. In assenza di tali campagne di indagine e di protezione cautelativa le opere in sotterraneo sono vietate. In ogni caso il piano di calpestio degli interventi non potrà essere inferiore a mt 1,50 rispetto all'attuale piano di campagna. L'eventuale sporto dell'interrato rispetto al piano del suolo esterno sistemato non sarà conteggiato in cubatura.

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

RN11 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X					X	X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X*			
							X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 0,50

Indice **territoriale** di copertura (IC) ⁽²⁾ mq/mq 0,40

Altezza massima consentita m 7,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

*L'intervento di cui alla lettera g) è subordinato alla stesura di un S.U.E. unitario o, in alternativa, di uno Studio Unitario Preventivo di iniziativa pubblica (o di iniziativa privata approvato dall'amministrazione pubblica) che preveda le modalità di attuazione della viabilità prevista dal PRGC. L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito del S.U.E. o per singoli lotti, con concessione convenzionata, nel rispetto dello studio unitario preventivo. ⁽³⁾

- 1) E' prevista la realizzazione di una strada posta a confine tra l'area servizi del Cimitero di Beinasco e l'area RN11, fiancheggiata da una pista ciclo-pedonale.
- 2) La distanza degli edifici dal ciglio della strada di cui al punto 1 non dovrà essere inferiore a 10 metri.
- 3) La progettazione della viabilità deve prevedere accorgimenti tecnici per evitare la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da essi provenienti, ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006.
- 4) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del relativo articolo di queste norme.
- 5) Per l'utilizzo residenziale dell'area RN11 è necessario procedere ad un'analisi di compatibilità dell'attività residenziale con le attività produttive preesistenti nonché di tutte le misure preventive e protettive a carattere tecnico e progettuale utili a non incrementare il livello di rischio per i nuovi insediamenti dell'area in oggetto.
- 6) La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c.3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. ⁽²⁾
- 7) Per gli interventi di cui alle lettere g), h), i) e l) è prescritta la predisposizione all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Indice e comma così modificati con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

(3) comma così modificato con D.C.C. n. 46 del 18/12/2018

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

RN12 RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X				(4)	X		X	X**	X ⁽⁴⁾	X	X ⁽⁴⁾			X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
						X	X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,30

Indice **territoriale** di copertura (IC) ⁽²⁾ mq/mq 0,18

Altezza massima consentita m 13,00

Aree per servizi mq 23.742

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

**L'attività TC non potrà superare il 20% del totale della S.U.L. prevista.

- 1) L'intervento è subordinato alla stesura di uno Studio Unitario Preventivo, ai sensi del c. 3 art. 29 delle NTdA, che comprenda l'area RN8 ed alla dismissione della quota di area F posta tra la viabilità di progetto della strada provinciale e le aree ex TN3, ora RN12, SR ed SP limitrofe alla RN8, nonchè alla dismissione della viabilità prevista dal P.R.G.C.
- 2) L'attuazione avviene per comparti individuati nell'ambito dello studio unitario con specifici S.U.E.; la parte di zona F di cui al punto precedente, da dismettere al Comune, verrà ceduta interamente con l'avvio del primo comparto, mentre in riferimento alla rimanente parte della zona F, sarà fatto obbligo da parte degli operatori/proprietari di attuarla mantenendola in condizioni di decoro e di attrezzarla con piantumazione secondo progetto autorizzato dall'Amministrazione. L'impegno degli operatori/proprietari di provvedere alla manutenzione dell'area F coinciderà con l'avvio del comparto dell'area RN12 e sarà disciplinato e incluso nella convenzione.⁽³⁾
- 3) E' ammessa la realizzazione di viabilità di servizio all'area RN8 anche anticipatamente all'attuazione dell'intera area ex TN3, ora RN12, purchè coerente con l'assetto urbanistico indicato dallo Studio Unitario Preventivo e previa la verifica degli standard di legge.
- 4) L'intervento è vincolato alla realizzazione, nell'area destinata a verde sportivo, di un complesso ludico sportivo, comprensivo di piscina, da convenzionarsi con il Comune.
- 5) In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.
- 6) E' prevista una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 30% delle volumetrie realizzate.
- 7) La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c.3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque

meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. ⁽²⁾

La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti :

le quantità a servizi da dismettere;

le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale in seguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Indice e comma così modificati con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

(3) Comma così modificato con D.C.C. n. 28 del 27/04/2011

(4) Scheda modificata con D.C.C. n. 44 del 04/08/2016

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

RN 13-A RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X					X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
						X	X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq	0,80
Indice territoriale di copertura (IC) ⁽²⁾	mq/mq	0,10
Altezza massima consentita	m	13,00
Aree per servizi	mq	47.900 16.283

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del singolo sub-ambito deve tenere conto della progettazione dell'intera area RN-13.

- 1) E' prevista una quota di edilizia sovvenzionata/**convenzionata** non inferiore al 25% delle volumetrie realizzate da localizzare preferibilmente in prossimità di Via Aldo Moro.
- 2) E' necessaria una attenta valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 11 della LR 52/2000) e una corretta progettazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (ai sensi del DPCM 5/12/1997) in prossimità del confine con il Comune di Orbassano.
- 3) *In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.*
- 4) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del relativo articolo di queste norme.
- 5) *La progettazione della viabilità deve prevedere accorgimenti tecnici per evitare la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da essa provenienti, ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006.*
- 6) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.* (2)
- 7) La progettazione del sub-ambito dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti:
 - le quantità a servizi da dismettere;
 - le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme;
 - la localizzazione delle possibilità edificatorie deve essere posta nelle parti a nord dell'area. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale inseguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda aggiunta con D.C.C. n. 46 del 18/12/2018

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

RN 13-B RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X	X					X		X	X						X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
						X	X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di densità edilizia territoriale (IT)	mc/mq 0,80
Indice territoriale di copertura (IC) ⁽²⁾	mq/mq 0,10
Altezza massima consentita	m 13,00
Aree per servizi	mq 44.347 12.964

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del singolo sub-ambito deve tenere conto della progettazione dell'intera area RN-13.

- 1) E' prevista una quota di edilizia sovvenzionata/**convenzionata** non inferiore al 25% delle volumetrie realizzate da localizzare preferibilmente in prossimità di Via Aldo Moro.
- 2) E' necessaria una attenta valutazione previsionale di clima acustico (ai sensi dell'art. 11 della LR 52/2000) e una corretta progettazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (ai sensi del DPCM 5/12/1997) in prossimità del confine con il Comune di Orbassano.
- 3) *In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.*
- 4) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del relativo articolo di queste norme.
- 5) *La progettazione della viabilità deve prevedere accorgimenti tecnici per evitare la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da essa provenienti, ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006.*
- 6) *La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.*
(2)
- 7) La progettazione dell'area dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato al rapporto ambientale. E' ammissibile presentare soluzioni planimetriche diverse che si discostano dallo schema proposto nel caso di soluzioni progettuali di notevole pregio architettonico ed ambientale; dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni considerate cogenti:
 - le quantità a servizi da dismettere;
 - le quantità di aree a standard ambientali suddivise nelle tipologie fondamentali definite all'art. 65 delle presenti norme;
 - la localizzazione delle possibilità edificatorie deve essere posta nelle parti a nord dell'area. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di apportare modifiche allo schema progettuale inseguito a sopravvenute esigenze.

(1) Scheda aggiunta con D.C.C. n. 46 del 18/12/2018

CAPO III: AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 30 - Aree destinate ad impianti produttivi (PC, PN, PT)

1. Le aree destinate ad impianti produttivi sono così distinte:

- PC – Aree produttive esistenti consolidate: sono aree a totale o preminente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale di recente edificazione, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con le reti comunali.
- PN – Aree produttive di nuovo impianto: sono aree di completamento, con interventi di nuova costruzione su aree inedificate per impianti produttivi industriali e artigianali da attrezzare, attraverso la formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica (PEC, PIP) in aderenza ad aree produttive consolidate.
- PT – Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria: sono aree che, sia a causa delle trasformazioni parziali da produttivo a terziario già in atto, sia per la loro posizione sul territorio, che sarà modificato dall'attuazione del P.R.G.C., si prestano ad una trasformazione di riqualificazione complessiva e coerente.

Art. 31 - Aree produttive esistenti consolidate (PC).

1. Sono aree a totale o preminente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale, con caratteristiche tipologiche e funzionali consolidate, in parte non più adeguate alle trasformazioni dei processi produttivi in atto.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico, permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti e incentivare un graduale ricambio delle attività presenti favorendo la rilocalizzazione delle attività che producono inquinamento ambientale e l'insediamento di attività più compatibili con la collocazione urbana delle aree.
3. La destinazione d'uso propria è produttiva e artigianale, sono inoltre ammessi magazzini e le altre destinazioni risultanti dalla tabella allegata. Inoltre, sono consentite attività di esposizione e vendita di autoveicoli e simili, la vendita di merci prodotte dalle attività insediate o ad esse complementari, attività per il tempo libero non idonee ad essere localizzate in aree residenziali. Non sono ammesse attività di stoccaggio, trattamento o compostaggio di rifiuti o scorie delle lavorazioni industriali e chimiche che producano effetti inquinanti o nocivi per l'ambiente, **ad eccezione delle attività soggette alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (T.U. Ambiente) dotate delle apposite autorizzazioni degli Enti competenti¹**. Non sono ammesse attività con lavorazioni e trattamenti chimici che producano sostanze maleodoranti.
4. Nelle aree per impianti produttivi esistenti consolidati sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e trasformazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico, il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano ed il ricambio delle attività.
5. Sono consentite le trasformazioni necessarie per realizzare i frazionamenti degli edifici per accogliere piccole e medie aziende previo **l'eventuale** soddisfacimento, **qualora non fossero stati già soddisfatti con monetizzazione, o dismissione diretta o assoggettamento all'atto della realizzazione dell'edificio originario**, degli standards anche pregressi sia pubblici sia privati di cui al comma 7 del presente articolo relativamente alla quota parte del fabbricato oggetto di intervento²
6. Sugli edifici esistenti con indici saturi, per ciascuna area di proprietà sono ammessi limitati ampliamenti "una tantum" di superficie coperta e di superficie utile lorda non superiori al 10% di quelle preesistenti e comunque non superiori a 250 mq di superficie coperta.
Sono, in alternativa, ammessi ampliamenti una tantum fino a 500 mq di superficie coperta, non superiore al 10% delle superfici di pavimento e coperte esistenti, esclusivamente per la realizzazione

¹ comma così modificato ed integrato con Variante Parziale 1/2026 scheda E7

² comma così modificato ed integrato con Variante Parziale 1/2026 scheda E2

di attività complementari e di servizio alle attività produttive quali: uffici, mense, locali di riposo, servizi igienici e simili, previa dimostrazione degli impedimenti di natura igienico-funzionale alla realizzazione all'interno degli edifici esistenti. *Gli ampliamenti dovranno essere subordinati ad una verifica degli standard urbanistici estesa all'intera area.*

Sono consentiti uffici all'interno dei capannoni ad uso produttivo.

7. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", ampliamento, sopraelevazione, sostituzione edilizia (tipologie di intervento d2), f), h)), dovrà essere soddisfatto il fabbisogno anche pregresso di standard pubblici nella misura del 10% della superficie fondiaria della quota parte del fabbricato oggetto di intervento (art. 21 punto 2 e art. 26 punto c) della L.R. 56/77) per le quali il P.R.G.C. ha individuato apposite aree. Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione di cui sopra, qualora le dismissioni fossero di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inidonee perché non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate. ~~Le dismissioni saranno disciplinate da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo.~~
8. Gli interventi di nuova costruzione e di nuovo impianto (tipologie di intervento g) e i)) comportano la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi, nella misura del 20% della superficie fondiaria con la possibilità di esecuzione dirette di tali opere.
9. Nell'ambito delle tipologie d'intervento da d2) a i), nelle aree di pertinenza dei fabbricati devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di cui all'art. 50 delle N.T.A. (riferiti alla sola quota parte di fabbricato oggetto di intervento), piantumati con alberate come indicato al comma 6 dell'art. 50.
10. È consentito l'uso residenziale limitatamente all'abitazione del proprietario o del personale addetto alla custodia degli impianti, per una superficie non superiore al 10% della superficie utile, fino ad un massimo di 150 mq di S.U. nel rispetto degli indici di zona.
11. Nell'ambito di interventi di riorganizzazione complessiva delle attività, di collocazione di nuove attività, di frazionamento o ricostruzione degli immobili, sono ammessi incrementi della superficie coperta fino a un rapporto di copertura del 55% e di utilizzazione fondiaria del 60% sul lotto netto. Gli interventi di cui al presente comma dovranno prevedere un significativo miglioramento della qualità architettonica e ambientale dei fabbricati, la risistemazione all'interno del lotto od all'esterno su via pubblica od in apposite aree a servizi, di una quantità di area a parcheggio di uso pubblico pari al 10% della superficie fondiaria del lotto di intervento. Dovranno essere altresì reperite aree per parcheggio privato di cui all'art. 50 delle N.T.A. Questi interventi sono attuabili esclusivamente con Concessione Convenzionata o S.U.E.
12. È ammesso l'insediamento di nuove attività produttive che necessitano di ambienti con altezza interna limitata e che non comportino la movimentazione di merci e mezzi pesanti. Gli interventi di riorganizzazione complessiva delle attività potranno prevedere un rapporto di copertura massimo sul lotto netto del 40% ed un indice di utilizzazione fondiaria dell'80%. Dovranno essere previste aree a parcheggio di uso pubblico non inferiori al 30% della superficie fondiaria e parcheggi privati di cui all'art. 50 delle N.T.A. Gli interventi sono attuabili solo con S.U.E.
13. Gli interventi compresi all'interno dell'area di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile, potranno essere eseguiti esclusivamente a seguito dell'istruttoria regionale come previsto dal regolamento 15/R. ⁽¹⁾
14. Per gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio il rispetto dei disposti del D.Lgs. 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico in edilizia", Allegato I. ⁽¹⁾
15. Le nuove aree a parcheggio dovranno prevedere l'utilizzo di tecniche e materiali (autobloccanti, prato armato, ecc.) che non comportino aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo. ⁽¹⁾
16. Le attività e le componenti impiantistiche che potrebbero potenzialmente indurre campi elettromagnetici dovranno essere collocati all'esterno delle strutture o sottotraccia e comunque in posizione tale da non esporre i lavoratori al rischio rappresentato dalle radiazioni elettromagnetiche. Tali apparecchiature dovranno essere scelte tra quelle presenti sul mercato, in grado di garantire minime emissioni e massima schermatura, nel rispetto dell'ambiente e della

componente antropica che usufruisce del fabbricato stesso. ⁽¹⁾

17. Per minimizzare gli impatti negativi e potenzialmente aggravanti si suggeriscono alcune possibili soluzioni, quali utilizzo di malte, pavimentazioni, pitture, intonaci e rivestimenti contenenti sostanze foto catalitiche degli ossidi di azoto e altri inquinanti atmosferici; rispetto dei limiti di temperatura all'interno dei fabbricati; impiego di tecnologie improntate sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia per gestire il fabbisogno energetico dell'edificio; obbligo della predisposizione all'allacciamento al teleriscaldamento. ⁽¹⁾
18. La progettazione impiantistica dei fabbricati dovrà essere improntata all'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche. La progettazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere tesa alla minimizzazione dei consumi delle risorse idriche prevedendo sistemi di reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. Per quello che riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche delle superfici a parcheggio si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche da esse provenienti, ai sensi dei disposti del D.Lgs. 152/2006. ⁽¹⁾
19. Il risparmio energetico dovrà essere perseguito non solo dotando l'edificio di tutti quegli impianti che sfruttano le fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, pannelli solari, pompe di calore, mini eolico ecc.) ma anche e soprattutto attraverso l'attenta progettazione dell'edificio finalizzata a contenere il fabbisogno energetico dello stesso: particolare attenzione dovrà essere prestata all'applicazione di principi attivi e passivi di riduzione del consumo delle risorse energetiche (l'orientamento del fabbricato, l'orientamento e la dimensione delle superfici vetrate, l'isolamento delle tamponature verticali e orizzontali cieche, uso di tamponamenti trasparenti particolarmente prestanti ecc.). Anche la progettazione del verde pubblico e privato potrà avere risvolti funzionali, proteggendo l'edificio dai venti invernali dominanti e attenuando il surriscaldamento estivo (anche attraverso l'uso del tetto verde) senza compromettere l'apporto energetico annuale. ⁽¹⁾
20. L'attuazione dell'area deve essere interpretata quale opportunità di dare avvio ad un più vasto miglioramento della valenza ambientale del contesto, deve pertanto essere particolarmente studiata la qualità architettonica dell'edificio e degli spazi aperti. La prima deve essere raggiunta sia attraverso l'uso di buoni materiali e tecniche costruttive, sia integrando l'edificio nel contesto, sia applicando tutte le tecnologie finalizzate a perseguire il risparmio energetico. La qualità dello spazio aperto può essere perseguita anche attraverso un diffuso uso del verde (alberature, verde pensile in facciata o sul tetto), strumento utile per mitigare fenomeni quali le isole di calore, particolarmente sentite nelle vaste zone industriali cittadine dove prevale la cementificazione diffusa. ⁽¹⁾
21. Indipendentemente dalla tipologia di attività industriale che andrà ad insediarsi, si raccomanda l'applicazione delle prescrizioni progettuali riportate nel "Titolo VII – Prescrizioni generali relative al rischio di incidente rilevante", finalizzate a escludere e/o ridurre il generarsi di qualsiasi danno ambientale. ⁽¹⁾
22. La destinazione a "territorio produttivo" dell'area sita in Borgo Melano, delimitata dall'area PC, Via Goldoni e dall'area SP302, deve essere mantenuta per un periodo di almeno quindici anni. ⁽¹⁾
23. Nell'attuazione della procedura di alienazione dell'area di cui al comma precedente si dovrà disporre l'acquisto con un vincolo di inalienabilità per un periodo di almeno dieci anni. ⁽¹⁾
24. Negli edifici produttivi, con attività non più in atto, è consentito realizzare soppalchi all'interno del fabbricato. Alle superfici utili realizzate saranno applicati disposti dell'art. 31, comma 7.

(1) Commi aggiunti con D.C.C. n. 46 del 01/10/2012

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PC AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X	X		X						X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
						X	X	X	X	
							X	X	X	

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Interventi di manutenzione e ristrutturazione A (comma 6 art. 31):

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 0,50

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,50

Interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia (comma 11 art. 31):

Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,60

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,55

Altezza massima consentita m 12,00

Localizzazione di attività produttive leggere con sostituzione edilizia (comma 12 art. 31)

Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,80

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,40

Altezza massima consentita m 12

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, dell'art. 54 delle presenti NTdA, dell'allegato "Studio idrogeologico per le aree di salvaguardia dei pozzi" (aprile 1993), di quello dell'ottobre 1994 e in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994.
- 2) Eventuali ampliamenti della S.U. dello stabilimento COMAU di Strada Borgaretto superiori a 500 mq, sono subordinati alla realizzazione di un parcheggio e di un'area attrezzata nella zona F antistante come indicato dal Progetto Guida del Parco del Sangone.
- 3) Sono ammesse attività di commercializzazione dei prodotti delle aziende insediate o complementari all'attività principale per una S.L.P. non superiore al 15% del totale esistente e comunque non superiore a 400 mq previo asservimento all'uso pubblico di superficie a parcheggio pari all'80% della superficie di vendita.

4) L'attuazione e gli interventi edilizi dell'area sita in via D'Annunzio a ridosso dell'area a servizi SP 303 dovrà prevedere come opere di compensazione ambientale:

- la posa di nuove piantumazioni nella misura di un albero ogni 100 mq di superficie fondiaria consumata, fino ad un massimo di 15 alberi. La posa dovrà contemplare specie vegetali coerenti con le caratteristiche climatiche della zona (escluse specie vegetali esotiche invasive del Piemonte come individuate dalla DGR 23-2975 del 29 febbraio 2016 e successivi aggiornamenti), con circonferenza del fusto compresa fra 20-30 cm (misurata ad una altezza di 1 m da terra) ed altezza minima di 3,5 metri. Gli alberi dovranno essere posizionati in accordo con l'amministrazione, anche al di fuori della superficie territoriale d'intervento ma nel medesimo contesto territoriale, ovvero nella zona produttiva o residenziale di Borgo Melano;
- la realizzazione di vasche di raccolta delle acque pluviali per usi irrigui o tecnologici. ⁽¹⁾

5) La residenza di custodia del titolare, pertinenziale ad una attività produttiva non in atto, relativa al lotto sito in Via Carlo Goldoni e identificato al NCEU al foglio 9, mappale 52, potrà realizzare ampliamenti residenziali e/o miglioramenti funzionali massimo di 75mc. per unità abitativa, nel rispetto delle normative vigenti.

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 52 del 12/11/2019

Art. 32 - Aree produttive di nuovo impianto (PN1, PN2, PN3)

1. Sono aree di completamento, con interventi di nuova costruzione su aree inedificate, per impianti produttivi industriali e artigianali da attrezzare. Obiettivo del piano è l'urbanizzazione complessiva dell'insediamento.
2. Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica (PEC, PIP).
3. Ad avvenuta attuazione dello SUE negli edifici realizzati sono ammessi con intervento diretto di concessione e autorizzazione la manutenzione, il risanamento, la ristrutturazione di tipo "A (lettere a), b), c), d1)).
4. L'indice di copertura fondiaria non potrà comunque superare 0,50 mq/mq.
5. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi privati secondo quanto previsto dall'art. 50 delle N.T.A..
6. Almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere tenuta a verde e piantumata con alee alberate sui lati prospicienti spazi pubblici.
7. In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standards pubblici di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 nella misura del 20% della superficie territoriale.
8. Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona, per una superficie non superiore al 10% della superficie utile, fino ad un massimo di 150 mq di S.U. nel rispetto degli indici di zona.
9. Il P.R.G.C. individua specifiche parti da destinare a servizi o a nuove sedi viarie. Sono inedificabili le aree ricadenti nell'area di rispetto dei pozzi (DPR 24/5/88 n. 236).
10. Per l'attuazione dell'area PN3 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - l'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di un Piano per Insediamenti Produttivi di Iniziativa Pubblica, alla realizzazione di idonea viabilità di accesso per il traffico pesante da Stradadel Portone e dallo svincolo tangenziale in zona SITO ed all'introduzione di divieti di transito per il traffico pesante su Via S. Felice. L'approvazione del P.I.P. è subordinata alla stipula di accordo di Programma con il Comune di Orbassano e Provincia di Torino che impegni gli Enti alla realizzazione della viabilità citata.
 - nell'ambito dell'intervento dovrà essere mantenuta e riqualificata la "Strada delle Lose" con il ripristino dei caratteri funzionali e dei materiali originari.
 - sugli edifici di impianto storico del cascinale agricolo sono ammessi gli interventi indicati al punto 6 delle prescrizioni particolari della tabella "dati sintetici di area".

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PN1 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X	X		X								X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto e convenzionato
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X	X				
					X		X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 0,60

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,50

Altezza massima consentita m 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Solo su edifici già realizzati con S.U.E.

- 1) Servizi: almeno 20% della superficie territoriale.
- 2) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, dell'art. 54 delle presenti NTdA, dell'allegato "Studio idrogeologico per le aree di salvaguardia dei pozzi" (aprile 1993), di quello dell'ottobre 1994 e in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994.
- 3) "Per opere di particolare impegno" si devono eseguire indagini geologico-tecniche al fine di dimensionare correttamente le opere di fondazione (si richiama la Relazione geologico-tecnica a pag. 138,139).

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PN2 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X			X								X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*~~

Con concessione convenzionata

~~Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)~~

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X	X				
					X		X		X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,25

Indici di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 0,60

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,50

Altezza massima consentita m 10,00

~~* Solo su edifici già realizzati con S.U.E.~~

- ~~1) Sono ammessi esclusivamente interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti confinanti comprese nella zona PC.~~
- ~~2) Nell'ambito del S.U.E. dovranno essere dismesse o vincolate ad uso pubblico tutte le aree indicate a servizi nella cartografia di P.R.G.C., comunque non inferiori al 20% delle S.T.~~
- ~~3) Su Via Venezia dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico di superficie non inferiore a 4000 mq.~~
- ~~4) La Via Padova dovrà essere dotata di un'adeguata area di manovra se lasciata a fondo cieco. In alternativa dovrà proseguire, con regolamentazione a senso unico, su Via Venezia. L'accesso dei mezzi pesanti alla Ditta Rinaldi dovrà avvenire esclusivamente da Via Padova.~~
- ~~5) "Per opere di particolare impegno" si devono eseguire indagini geologico tecniche al fine di dimensionare correttamente le opere di fondazione (si richiama la Relazione geologico tecnica a pag. 138, 139).~~
- ~~6) L'assetto della viabilità e dei parcheggi dovrà essere coerente con lo schema progettuale allegato alla relazione di controdeduzioni alle osservazioni regionali.~~

1) Nella realizzazione dovranno essere dismesse o vincolate dall'uso pubblico almeno il 20% delle ST.

2) Il posizionamento dei servizi sarà vincolato in sede di convenzione.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PN3 AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
			X	X	X			X								X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X	X				
								X	X	X

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indici di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,50

Indici di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 0,70

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,40

Altezza massima consentita m 10,00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Servizi: almeno 20% della superficie territoriale. Nell'ambito del S.U.E., compatibilmente con le norme delle aree di rispetto dei pozzi potrà essere prevista una diversa dislocazione delle aree a servizi.
- 2) Nell'area di rispetto dei pozzi devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 236/88, dell'art. 45 delle presenti NTdA, e in particolare della D.G.R. del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994.
Al P.I.P. dovrà essere allegato uno studio idrogeologico per la definizione delle aree da salvaguardare dei Pozzi ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n° 236.
- 3) "Per opere di particolare impegno" si devono eseguire indagini geologico-tecniche al fine di dimensionare correttamente le opere di fondazione (si richiama la Relazione geologico-tecnica a pag. 138,139).
- 4) L'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di un Piano per Insediamenti Produttivi di Iniziativa Pubblica, alla realizzazione di idonea viabilità di accesso per il traffico pesante da Strada del Portone e dallo svincolo tangenziale in zona SITO ed all'introduzione di divieti di transito per il traffico pesante su Via S. Felice. L'approvazione del P.I.P. è subordinata alla stipula di accordo di Programma con il Comune di Orbassano e Provincia di Torino che impegni gli Enti alla realizzazione della viabilità citata.
- 5) Il S.U.E. unitario potrà prevedere il recupero funzionale degli edifici preesistenti a confine con il Comune di Orbassano e la realizzazione di una fascia verde di protezione di 10 m di profondità a lato di Strada delle Lose.
- 6) Sugli edifici di impianto storico del cascinale agricolo sono ammessi gli interventi recuperati nel rispetto delle norme architettoniche di cui all'art. 51 delle presenti N.T.A.. Le modalità di riuso e di rifunzionalizzazione dovranno essere normate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo. In alternativa gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza potranno eventualmente non essere compresi nel P.I.P. relativamente al conteggio del rapporto di copertura e l'applicazione degli indici. In tal caso, nell'area di pertinenza degli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti senza incremento di S.L.P.
- 7) Nell'ambito dell'intervento dovrà essere mantenuta e riqualificata la "Strada delle Lose" con il ripristino dei caratteri funzionali e dei materiali originari.

Art. 33 - Aree produttive trasformabili in destinazione terziaria (PT, PT-CD-AL)

1. Sono aree che, sia a causa delle trasformazioni parziali già in atto, sia per la loro posizione sul territorio, si prestano ad una trasformazione per attività più compatibili con la collocazione interna ai centri abitati delle aree stesse. Obiettivo del P.R.G.C. è di indurne la trasformazione, attraverso la destinazione d'uso in terziario per i servizi alle imprese e alle attività di carattere amministrativo, commerciale-espositivo al minuto per merci ingombranti ed esercizi specializzati, artigianato di servizio alla residenza, attività ricettivo-alberghiera.
2. Sono ammesse le attività produttive esistenti. In caso di interventi edilizi oltre la ristrutturazione di tipo "B" sono prescritte le altre destinazioni d'uso.
3. Con intervento diretto di autorizzazione e concessione sono consentite sugli edifici preesistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia di tipo "A", parziali demolizioni, variazioni di destinazione d'uso inferiori a 700 mc, ristrutturazione di tipo "B" senza cambio di destinazione d'uso.
4. Con concessione convenzionata (ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77), sono inoltre consentiti il cambio di destinazione d'uso superiore a 700 mc, la ristrutturazione di tipo "B" con cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento e sopraelevazione degli edifici preesistenti.
5. Con strumento urbanistico esecutivo sono consentiti la ristrutturazione urbanistica e tutti i tipi di intervento (in particolare demolizione e nuova costruzione).
6. In applicazione dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 gli strumenti urbanistici esecutivi prevederanno la proporzione di aree private da assoggettare ad uso pubblico disciplinato con convenzione, computabili ai fini degli standards.
7. Per gli interventi da d2) a g2), che prevedano la localizzazione di attività terziarie, dovrà essere soddisfatto il fabbisogno sia di standard privati (art. 50 delle N.T.A.), sia di standard pubblici nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento per quelli di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77. Almeno il 50% di questa dotazione deve essere destinato a parcheggio pubblico che potrà essere ricavato su più piani anche in sotterraneo. Quando i servizi suddetti non sono reperibili nel lotto, dovranno reperirsi nelle aree ST antistanti individuate dal P.R.G.C.
8. Per le attività commerciali al dettaglio con superfici di vendita superiori a 400 mq devono essere rispettati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi richiamati all'art. 21 comma 2 della L.U.R. n. 56/77 come modificato dalla L.R. 12/11/1999 n. 28 sulla disciplina del commercio.
9. Devono inoltre essere osservate le altre prescrizioni e procedure degli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77.
10. Qualora si dimostri tecnicamente l'impossibilità della dismissione o qualora le dismissioni siano di troppo piccola entità e ritenute a giudizio del Comune inadeguate perché economicamente e qualitativamente non utilizzabili, le aree per gli standard urbanistici possono essere monetizzate a seguito di atto d'obbligo approvato dall'Amministrazione Comunale.(1)
11. L'area PT1 è posta al di sotto del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C individuate dal Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI), rientra nella classe IIIb2, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale dell'8 maggio 1996 n. 7/LAP; è dunque una porzione di territorio dove gli elementi di instabilità geomorfologia impongono interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente estesi anche al tratto immediatamente a monte del territorio di Beinasco.(2)
12. In assenza dell'intervento di riassetto del territorio, l'area PT1 mantiene la destinazione esistente, non sono consentiti interventi che aumentino il carico antropico, sono dunque unicamente ammissibili gli interventi individuati alle lettere a), b) ed e) dell'art. 6 delle presenti norme. (2)
13. Nell'area PT1, gli interventi individuati dalla lettera c), d1), d2), f), g), i), l) e m), sono subordinati allo studio, realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale e di difesa dell'esistente. (2)
14. Anche a seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di riassetto territoriale si vieta, nelle aree a tergo delle opere di difesa idraulica, la realizzazione al di sotto della quota 253 m **s.l.m. (2)**
15. La trasformazione dell'area è soggetta alla presentazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica esteso alle aree RR2-9 e PT1. L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito dello strumento esecutivo.(2)

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 68 del 18/10/2005

(2) Commi aggiunti con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PT AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE TERZIARIA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TC	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
				X		X	X	X			X	X		X			X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art.6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X		X	X*	X					
				X	X	X				
							X	X	X	X

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT)	mq/mq 0,50
---	------------

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 1,25

Indice fondiario di copertura mq/mq 0,40

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Senza cambio di destinazione d'uso.

** Sono ammesse le attività produttive esistenti. In caso di trasformazioni edilizie oltre la ristrutturazione di tipo "B" sono prescritte le altre destinazioni d'uso.

1) Le destinazioni CD ed EV sono ammesse in ciascuna area di intervento per una superficie non superiore al 20% del totale.

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

PT1 AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE TERZIARIA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X		X	X			X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X			X					
		X	X	X	X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,50

Indici di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 1,25

Indice fondiario ~~territoriale~~ di copertura (IC) ⁽²⁾ mq/mq 0,40

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Gli interventi individuati dalla lettera c), d1), d2), f), g), i), l) e m), sono subordinati allo studio, realizzazione e collaudo degli interventi di riassetto territoriale e di difesa dell'esistente previsti dal PAI.
- 2) La trasformazione dell'area è soggetta alla presentazione di uno *strumento esecutivo di iniziativa pubblica esteso alle aree RR2-9 e PT1*. L'attuazione potrà avvenire per comparti individuati nell'ambito del S.U.E.
- 3) Considerato che si tratta di un sito industriale dismesso è necessario, prima di intervenire sui lotti, condurre un piano di indagini ambientali ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., parte IV, Titolo V, che preveda la verifica dell'assenza di passività a carico delle matrici ambientali, la verifica delle concentrazioni di soglia di contaminazione (CSC) e l'eventuale messa in sicurezza o bonifica del sito.
- 4) Le costruzioni dovranno mantenere un arretramento rispetto a Strada Orbassano, in conformità alle soluzioni progettuali presentate nella verifica di impatto sulla viabilità allegata allo strumento urbanistico; le costruzioni, inoltre, dovranno avere un'altezza decrescente verso il fronte lungo il Torrente Sangone.
- 5) La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.⁽²⁾

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Indice e comma così modificati con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

**PT-CD-AL1 AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE
TERZIARIA-COMMERCIALE-ALBERGHIERA**

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE												AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TC	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X	X	X			X	X				X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art.6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X		X	X*	X					
				X	X	X				
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,50

Indici di utilizzazione fondiaria (IF) mq/mq 1,25

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Senza cambio di destinazione d'uso

** Sono ammesse le attività produttive esistenti. In caso di trasformazioni edilizie oltre la ristrutturazione di tipo "B" sono prescritte le altre destinazioni d'uso.

- 1) L'intervento è subordinato ad un S.U.E unitario, convenzionabile anche per comparti, alla dismissione del sedime e realizzazione della nuova viabilità in proseguimento di Via S. Felice, alla realizzazione di una passerella pedonale sopraelevata di collegamento con l'area Ipercoop ed al rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi della D.G.R. 01/03/2000 n° 42—29532.
- 2) Le tipologie commerciali ammesse sono quelle definite dal piano di adeguamento per l'applicazione di indirizzi e criteri di cui alla L.R. 12/11/1999 n° 28 approvato con delibera del C.C. n° 66 del 18/12/2000.
- 3) Il Piano del Commercio modificato con D.C.C. n. 41 del 03/10/2013 individua nell'area PT-CD- AL1 una localizzazione commerciale di tipo A3.

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009 e

(2) Comma indirettamente soppresso con D.C.C. n. 41 del 03/10/2013

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PT-CD-AL2 AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE-ALBERGHIERA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE												AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TC	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X	X	X			X	X				X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art.6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X		X	X*	X					
				X	X	X				
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,50

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 1,25

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Senza cambio di destinazione d'uso

** Sono ammesse le attività produttive esistenti. In caso di trasformazioni edilizie oltre la ristrutturazione di tipo "B" sono prescritte le altre destinazioni d'uso.

1) L'intervento è subordinato ad un S.U.E che preveda collegamento organico e impegni di competenza con il S.U.E. dell'area PT-CD-AL1, finalizzati alla realizzazione di una passerella pedonale sopraelevata di collegamento con l'area Ipercoop ed al rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi della D.G.R. 01/03/2000 n° 42—29532.

2) Le tipologie commerciali ammesse sono quelle definite dal piano di adeguamento per l'applicazione di indirizzi e criteri di cui alla L.R. 12/11/1999 n° 28 approvato con delibera del C.C. n° 66 del 18/12/2000. ⁽²⁾

3) Il Piano del Commercio modificato con D.C.C. n. 41 del 03/10/2013 individua nell'area PT-CD-AL2 una localizzazione commerciale di tipo A3.

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

(2) Comma soppresso con D.C.C. n. 15 del 23/02/2011. I commi 3 e 4 vengono rinumerati a seguito della soppressione del comma 2.

(3) Comma indirettamente soppresso con D.C.C. n. 41 del 03/10/2013

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

PT-CD-AL3 AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE-ALBERGHIERA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE												AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TC	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X	X	X			X	X		X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art.6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X		X	X*	X					
				X	X	X				
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,50

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 1,25

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Senza cambio di destinazione d'uso

- 1) L'intervento è subordinato alla redazione di un S.U.E. esteso a tutta l'area di pertinenza dell'attività produttiva ex FISPA che preveda la riduzione di superficie coperta produttiva di entità pari ad almeno 1/2 della S.L.P. terziaria da realizzare ex-novo, la realizzazione delle aree a servizi per le attività terziarie previste ed inoltre l'attuazione di un'area a servizi non inferiore a 5.000 mq, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi, localizzata a confine dell'area RN1.
- 2) Sulla parte di impianto produttivo esistente confermata sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione di tipo "A" volti al mantenimento dell'attività produttiva attualmente insediata. Non è ammessa la rilocalizzazione nei fabbricati esistenti di nuove attività produttive. Sul fabbricato uffici posto su Via Torino sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di cessazione dell'attività o rilocalizzazione in altri luoghi dell'azienda produttiva attualmente insediata si potranno applicare i disposti di cui all'art. 53 della L.U.R. n° 56/77 con variante specifica al P.R.G.C.
- 3) Le tipologie commerciali ammesse sono quelle definite dal piano di adeguamento per l'applicazione di indirizzi e criteri di cui alla L.R. 12/11/1999 n° 28 approvato con delibera del C.C. n° 66 del 18/12/2000.
- 4) Comma soppresso ⁽²⁾

(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

(2) Comma indirettamente soppresso con D.C.C. n. 41 del 03/10/2013

DATI SINTETICI PER AREA ⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

PT-CD-AL4 AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE-ALBERGHIERA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE												AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TC	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X	X	X			X	X				X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art.6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X		X	X*	X					
				X	X	X				
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,35

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 0,60

Altezza massima consentita m 17,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

* Senza cambio di destinazione d'uso

- 1) Sarà consentito per il caso di cui alla presente scheda di procedere al computo dell'indice territoriale tra le particelle catastali di proprietà situate sullo stesso territorio comunale e non contigue previa verifica dell'indice fondiario sulla particella catastale ove verrà edificato l'edificio. A seguito di convenzione edilizia si dovrà procedere alla dismissione di mq 4000 di area ubicata in prossimità del Cimitero del capoluogo mantenendo gli impegni già assunti con la precedente convenzione con cui è stato autorizzato il motel. Sarà possibile incrementare l'altezza dell'edificio autorizzato fino al valore prescritto con la presente scheda.
- 2) Le autorizzazioni commerciali esistenti saranno conservate senza la possibilità di incremento.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 80 del 23/11/2005

DATI SINTETICI PER AREA ⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

PT-CD-AL5 AREE PRODUTTIVE TRASFORMABILI IN DESTINAZIONE TERZIARIA-COMMERCIALE-ALBERGHIERA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)**

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE												AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TC	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X	X	X			X	X				X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X		X	X*	X					
				X	X	X				
					X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT) mq/mq 0,50

Indice di utilizzazione fondiaria (UF) mq/mq 1,25

Altezza massima consentita m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

* Senza cambio di destinazione d'uso

- 1) Sono confermate le consistenze edificate.
- 2) L'intervento di trasformazione e cambio di destinazione d'uso è subordinato alla realizzazione delle opere di sistemazione viaria del nodo stradale all'incrocio del Viale Risorgimento con la Via Aosta e la Via S. Luigi.
- 3) La superficie individuata come variazione da produttivo a destinazione terziaria-commerciale è di circa 6400 mq.
- 4) La superficie a servizi da reperire sul lotto fondiario e da asservire ad uso pubblico è pari a mq 5120 che si sommano alla prevista PA224 incrementata in base alle consistenze costruite (mq 1133).
- 5) Le tipologie commerciali ammesse sono quelle definite dalla relazione di adeguamento per l'applicazione di indirizzi e criteri di cui alla L.R. 28/99 approvato con delibera del C.C. 66 del 18/12/2000.
- 6) Poiché una parte dell'area attualmente non in uso ma con destinazione produttiva rimarrà in adiacenza all'area con possibilità di trasformazione a commercio, sarà necessario valutare la differenza di classificazione acustica tra le due aree.

* Il Piano del Commercio modificato con D.C.C. n. 41 del 03/10/2013 individua nell'area PT-CD-AL5 una localizzazione commerciale di tipo A3.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 39 del 12/07/2006

CAPO IV: AREE DESTINATE AD USO TERZIARIO

Art. 34 - Aree destinate ad uso terziario (TC, TN)

1. Le aree a destinazione terziaria sono così distinte:

- TC - Aree a destinazione terziaria consolidata: sono aree ad esclusiva destinazione commerciale di grande distribuzione e di recente impianto.
- TN - Aree a destinazione terziaria di nuovo impianto: sono aree urbanizzate o in aderenza ad aree urbanizzate, in cui sono ammesse destinazioni commerciali, direzionali, recettive.

Art. 35 - Aree a destinazione terziaria consolidata (TC)

1. Sono aree ad esclusiva destinazione commerciale di grande distribuzione, di recente impianto. Obiettivo del piano è contenere l'attuale carico urbanistico e permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti agli standards dei servizi e degli adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti.
2. Con intervento diretto di concessione edilizia sono consentiti gli interventi a), b), c), d1), e l'intervento di ristrutturazione di tipo "B" (tipologia d'intervento d2)) con cambiamento di destinazione d'uso che non comporti l'aumento del fabbisogno di standards pubblici.
3. Gli interventi di ristrutturazione di tipo "B" con cambiamento di destinazione d'uso che comportino l'aumento del fabbisogno di standards pubblici, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, le sostituzioni edilizie (interventi d2), f), h)) sono soggetti a concessione convenzionata.
4. L'indice di utilizzazione territoriale (sup. utile di pavimento/sup. territoriale) per gli interventi dalla lettera f) alla lettera l) è di 0,50 mq/mq, l'indice di utilizzazione fondiaria è di 1,25 mq/mq, da valutarsi sul lotto al netto dell'eventuale viabilità oggetto di dismissione e fatto salvo il rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale sopra definito.
5. Per gli interventi di ristrutturazione di tipo "B" con cambiamento di destinazione d'uso che comportino l'aumento del fabbisogno di standards pubblici, ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni edilizie (interventi d2), f), h)), deve essere soddisfatto il fabbisogno di servizi (di cui al punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77) nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento relativamente alla parte di edificio interessato dall'intervento. Il 50% di questa dotazione deve essere destinato a parcheggio.
6. Per gli interventi di cui al precedente comma dovranno essere reperite inoltre aree a parcheggio privato secondo quanto prescritto dall' art. 50.
7. Devono inoltre essere osservate le altre prescrizioni e procedure degli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77.
8. Per l'area TC compresa all'interno dell'ambito d'intervento TN1a-TN1b gli interventi d2), f), g), compresi anche gli eventuali ampliamenti dell'attività consolidata esistente che non siano riconducibili a semplici adeguamenti tecnologici e funzionali degli impianti, sono subordinati ad una progettazione unitaria che interessi l'intero complesso delle aree TC, TN1a-TN1b, tramite un S.U.E. unitario, sia di iniziativa pubblica che privata, al fine di consentire una corretta integrazione degli interventi ammissibili e delle aree a servizio, nonché la risoluzione delle problematiche viarie di accesso e svincolo dell'area.

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

TC AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA CONSOLIDATA

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
							X	X	X					X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto

~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

(In area TC all'interno dell'ambito TN1a-1b)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
				X	X	X	X	X		
				X	X	X	X	X	X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di utilizzazione territoriale (UT)

mg/mg 0,50

Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

mg/mg 1,25

Indice fondiario di copertura

mq/mq

Altezza massima consentita

m

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Servizi: minimo 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% parcheggio.
- 2) Un unico S.U.E., sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere esteso alle aree TN1a, TN1b e all'area TC per l'integrazione funzionale e dei servizi nonché per la risoluzione delle problematiche viarie di accesso e svincolo dell'area. Qualora si intenda procedere attraverso S.U.E. di iniziativa privata, gli interventi dovranno essere subordinati all'adozione preliminare, da parte del Comune, di un piano tecnico esecutivo della viabilità e delle infrastrutture, al quale il P.E.C. si dovrà attenere.
- 3) Per l' area TC di Strada Torino 34 (Centro commerciale "Le Fornaci"), è possibile effettuare un aumento un tantum di superficie pari a 25 mq. finalizzato alla realizzazione, sull'esterno dell'ingresso principale, posizionata dove non va ad intralciare la vetrata dei primi negozi, di una nuova bussola con doppia porta (1)

(1) Comma introdotto con Variante Parziale n 1/2026 scheda C3

Art. 36 - Aree a destinazione terziaria di nuovo impianto (TN)

1. Sono aree urbanizzate o in aderenza ad aree urbanizzate, quindi di completamento urbano, in cui sono previste destinazioni commerciali, direzionali, recettive. Obiettivo del piano è l'urbanizzazione complessiva degli insediamenti, situati in punti strategici dell'abitato.
2. Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (artt. 39, 40 e 43 della L.R. 56/77) di iniziativa privata, che può anche venire attuato per parti e che dovrà garantire il soddisfacimento degli standards (art. 21 punto 3 L.R. 56/77) a servizi nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento. Di queste aree a servizi almeno il 50% e da destinarsi a parcheggi pubblici.
3. Ai sensi del terz'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali al dettaglio soggetti a nulla osta regionale devono anche essere osservati gli standards relativi alla dotazione di parcheggi pubblici previsti dalle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale ai sensi dell'art. 30 del D.M. 4.8.1988.
4. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A..
5. In applicazione dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 gli strumenti di attuazione del P.R.G.C. prevederanno la proporzione di aree private da assoggettare ad uso pubblico disciplinato con convenzione computabili ai fini degli standards.
6. Devono inoltre essere osservate le altre prescrizioni e procedure degli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77 e dell'art. 49 delle presenti N.T.A.
7. Sono inedificabili le fasce di rispetto della viabilità principale.
8. Nelle aree TN, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto. Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia di tipo "A", demolizione, di cui alle lettere a), b), c), d), e), dell'art. 6 delle presenti norme.

Area TN1.

9. Fra le destinazioni d'uso nell'area TN1 le attività prevalenti previste sono le attività commerciali, direzionali e amministrative, recettive.
10. Nell'intera area TN1 è assentibile una superficie utile massima di mq 20.000, purché comunque non superiore a quella esistente nell'adiacente area a destinazione terziaria consolidata TC. La superficie utile assentibile complessivamente sull'intero comparto (TN e TC) non potrà eccedere il 100% della superficie utile esistente nell'area confermata TC.
11. Un unico SUE deve essere esteso, con una progettazione unitaria, alle aree TN la e TN1b e all'area TC per l'integrazione funzionale e dei servizi, nonché per la risoluzione delle problematiche viarie di accesso e svincolo dell'area. Ad integrazione del 3° comma, questo S.U.E può essere anche di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato di cui all'art. 38 L.R. 56/77).

Area TN2. ⁽³⁾

12. Fra le destinazioni d'uso nell'area TN2 le attività prevalenti previste sono le attività direzionali, le attività recettive e terziarie di carattere commerciale, deposito merci e magazzini.
13. L'indice di densità territoriale è di 1,50 mc/mq, l'indice di densità fondiario di 3 mc/mq.

Area TN3. ⁽²⁾

- 14. Comma eliminato
- 15. Comma eliminato
- 16. Comma eliminato
- 17. Comma eliminato
- 18. Comma eliminato
- 19. Comma eliminato

Area TN4.⁽¹⁾

- 20. Fra le destinazioni d'uso nell'area TN4 le attività prevalenti previste sono le attività commerciali, direzionali e amministrative, recettive. ⁽¹⁾
- 21. Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all' art. 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A.. ed anche ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99. ⁽¹⁾

Area TN 6.⁽²⁾

- 22. Fra le destinazioni d'uso nell'area TN 6 le attività prevalenti previste sono le attività commerciali, direzionali e amministrative. ⁽²⁾
- 23. Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all' art. 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A.. ed anche ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99. ⁽²⁾

(1) Commi aggiunti con D.C.C n. 42 del 20/09/2006

(2) Commi eliminati e aggiunti con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(3) Commi così modificati con D.C.C. n. 23 del 27/03/2019

DATI SINTETICI PER AREA

DENOMINAZIONE AREA

TN1 AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
						X	X	X	X	X		X	X	X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
					X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie lorda massima assentibile

mq 20.000 (comunque non superiore a quella esistente nell'area confermata TC)

Altezza massima consentita

m 13,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Servizi: minimo 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% parcheggio, fatto salvo quanto in più disposto da legislazioni vigenti.
- 2) Un unico S.U.E., sia di iniziativa pubblica che privata, deve essere esteso alla aree TN1a, TN1b e all'area TC per l'integrazione funzionale e dei servizi nonché per la risoluzione delle problematiche viarie di accesso e svincolo dell'area. Questo S.U.E. può essere anche di iniziativa pubblica (P.P. ex art. 38 L.R. 56/77). Qualora si intenda procedere attraverso S.U.E. di iniziativa privata, gli interventi dovranno essere subordinati all'adozione preliminare, da parte del Comune, di un piano tecnico esecutivo della viabilità e delle infrastrutture, al quale il P.E.C. si dovrà attenere.
- 3) Sono da "prevedere studi geologico-tecnici solo nei casi di opere di particolare impegno" (si richiama la Relazione geologico-tecnica a pag. 142).

DATI SINTETICI PER AREA ⁽³⁾

DENOMINAZIONE AREA

TN2 AREA A DESTINAZIONE TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
					X		X	X	X	X		X		X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
					X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq 1,50

Indice di densità fondiaria (IF) mc/mq 3,00

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Servizi: minimo 100% della superficie lorda di pavimento, di cui il 50% a parcheggio.
- 2) Si consigliano, in fase di progetto esecutivo, indagini penetrometriche utili a definire la capacità portante dei terreni di fondazione (si richiama la Relazione geologico-tecnica alle pagg. 136, 137).
- 3) Sono ammesse attività commerciali - nelle zone individuate negli allegati al piano del commercio - previa verifica della conformità agli indirizzi e ai criteri di cui alla DCR n. 563-13414 del 29/10/1999.
- 4) L'inserimento di una destinazione terziaria-commerciale non deve peggiorare le condizioni acustiche dell'area, a salvaguardia dell'insediamento residenziale limitrofo: a tal fine il rilascio del permesso di costruire dei nuovi fabbricati a destinazione terziaria-commerciale sarà vincolato alla presentazione di una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico redatta ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616. L'agibilità dei fabbricati dovrà essere corredata da una verifica strumentale *post operam* per l'effettiva verifica dei limiti di legge in materia di impatto acustico: sarà necessario predisporre eventuali mitigazioni nel caso di impianti sulla copertura dei fabbricati e per le eventuali attività di carico e scarico merci.
- 5) Per ridurre al minimo i possibili effetti sulla risorsa suolo occorre prevedere in fase di progettazione edilizia, misure di mitigazione e compensazione, minimizzando le superfici interessate da edificazioni e da parcheggi, se possibile prevedendo una riduzione dei parcheggi a raso (realizzandoli nel corpo del fabbricato o al di sotto dello stesso).
- 6) In fase di progettazione edilizia l'intervento dovrà garantire l'invarianza idraulica coerentemente con quanto indicato dal PTCP2: dovranno essere minimizzate le aree impermeabili e collettate le acque meteoriche.

(3) Commi così modificati con D.C.C. n. 23 del 27/03/2019

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

TN4 AREA A DESTINAZIONE TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
							X		X	X		X		X		X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X		X					
							X			
					X	X	X		X	X

Titolo autorizzativo diretto

~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)*~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indice di densità edilizia territoriale (IT) mc/mq

Indice di densità fondiaria (IF) mq/mq 0,60

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all' art. 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A. ed anche ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 42 del 20/09/2006

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

TN6 AREE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE											AGRICOLE		
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
									X	X		X				X				

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
					X	X	X	X	X	

INDICI URBANISTICI, EDILIZI ED AMBIENTALI

Indice di utilizzazione territoriale (IT) mq/mq⁽³⁾ 0,18

Indice di densità edilizia fondiaria (IF) mc/mq 0,55

Indice territoriale di copertura (IC) ⁽²⁾ mq/mq 0,10

Altezza massima consentita m 10,50

Aree per servizi mq 990

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all'art 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle NTdA ed anche ai sensi dell'art. 25 della DCR 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.
- 2) La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.⁽²⁾
- 3) Per gli interventi di cui alle lettere g), h), i) e l) è prescritta la predisposizione all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Indice e comma così modificati con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

(3) Indice così modificato con D.C.C. n. 28 del 27/04/2011

Art. 36 bis – Aree a destinazione terziaria di nuovo impianto compatibili con la destinazione residenziale (TNR) ⁽¹⁾

1. Sono aree urbanizzate o in aderenza ad aree urbanizzate, quindi di completamento urbano, in cui sono previste destinazioni commerciali, direzionali, recettive nonché residenze ordinarie con uffici professionali, sedi di enti, associazioni ecc. Obiettivo del piano è l'urbanizzazione complessiva degli insediamenti, situati in punti strategici dell'abitato.
2. Gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (artt. 39, 40 e 43 della L.R. 56/77) di iniziativa privata, che può anche venire attuato per parti e che dovrà garantire il soddisfacimento degli standard (art. 21 punto 3 L.R. 56/77) a servizi nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento. Di queste aree a servizi almeno il 50% e da destinarsi a parcheggi pubblici.
3. Ai sensi del terz'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali al dettaglio soggetti a nulla osta regionale devono anche essere osservati gli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici previsti dalle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale ai sensi dell'art. 30 del D.M. 4.8.1988.
4. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A..
5. In applicazione dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 gli strumenti di attuazione del P.R.G.C. prevederanno la proporzione di aree private da assoggettare ad uso pubblico disciplinato con convenzione computabili ai fini degli standard.
6. Devono inoltre essere osservate le altre prescrizioni e procedure degli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77 e dell'art. 49 delle presenti N.T.A.
7. Sono inedificabili le fasce di rispetto della viabilità principale.

Area TNR- 1.

8. Fra le destinazioni d'uso nell'area TNR-1 le attività prevalenti previste sono le attività commerciali, direzionali e amministrative, recettive.
9. Nell'area TNR-1 è consentito l'uso residenziale con uffici professionali, sedi di enti, associazioni ecc.; la residenza non potrà superare il 50% della S.U.L. realizzabile.
10. Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A.. ed anche ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99.

(1) Articolo interamente inserito con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

DATI SINTETICI PER AREA⁽¹⁾

DENOMINAZIONE AREA

TNR-1 AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO COMPATIBILI CON LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DESTINAZIONE D'USO (art. 4)

RESIDENZIALI			PRODUTTIVE				TERZIARIE										AGRICOLE			
RA	RU	RE	PI	PA	PT	PAR	CD	CI	EV	TC	TS	TA	TR	TP	TT	SP	SPR	AR	AP	AS
X	X						X		X	X		X		X		X	X			

TIPI DI INTERVENTO (art. 6)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Titolo autorizzativo diretto
~~Diretta (D.I.A., autorizzazione o concessione)~~

Con concessione convenzionata

Con strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.)

a	b	c	d1	d2	e	f	g	h	i	l
X	X	X	X	X	X					
							X			
					X	X	X		X	X

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Indici di densità fondiaria (IF) mq/mq 0,60

Altezza massima consentita m 10,50

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Il fabbisogno di standard dovrà essere valutato in riferimento all' art. 21 della L.R. 56/77. Dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio privato conformemente con quanto stabilito all'art. 50 delle N.T.A.. ed anche ai sensi dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.
- La residenza non potrà superare il 50% della SUL complessiva.
- Il Piano del Commercio individua una localizzazione di tipo L1 che dovrà soddisfare i parametri del PRGC e della D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i. per quanto riguarda le superfici commerciali realizzabili si rimanda al capitolo 2 "compatibilità tipologico funzionali dello sviluppo commerciale, tabella 2.5 C".⁽²⁾
- La progettazione dell'intervento dovrà prevedere l'impiego di tecniche e materiali eco-sostenibili al fine di perseguire i livelli di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale almeno pari al punteggio 2 definito dal Protocollo ITACA sintetico 2009, relativamente all'edilizia convenzionata e sovvenzionata, l'edilizia libera dovrà rispettare i requisiti previsti nell'Allegato Energetico (in attesa dell'entrata in vigore dell'Allegato Energetico si fa riferimento agli obiettivi di risparmio energetico e uso delle fonti energetiche rinnovabili corrispondenti al punteggio 2 previsto dal Protocollo ITACA sintetico 2009). La progettazione dovrà inoltre prevedere, ai sensi dell'art. 146, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, l'adozione di soluzioni ottimali per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche: in particolare, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.⁽³⁾
- In merito alle problematiche idrogeologiche, si rimanda all'art. 48 delle presenti norme.

(1) Scheda inserita con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

(3) Comma così modificato con D.C.C. n. 35 del 23/06/2010

CAPO V: AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 37 - Aree destinate ad uso agricolo (AA)

1. Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.
2. La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti singoli o associati, di cui all'art. 25 comma 3° della L.R. 56/77.
3. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti. L'atto è trascritto, a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.
4. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 3° comma del presente articolo gli interventi previsti dalle lettere c), d), e), f) dell'art. 9 della L. 10/77 (art. 25, 9° comma della L.R. 56/77).
5. E' consentito l'uso del terreno agricolo con destinazione ad orti urbani unicamente nelle aree AO (vedi anche art. 19 delle presenti norme) con Piano esecutivo unitario di iniziativa pubblica e apposito Regolamento comunale da formarsi. Le caratteristiche dei lotti e dei manufatti ammessi dovranno essere, in linea di massima, quelli già stabiliti nel Progetto Guida del parco del Sangone, approvato con delibera di C.C. n. 22 del 27.11.1998.
6. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:
 - a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
 - b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
 - c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 15/77, accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 12.10.1978 n. 63.
7. Per il mutamento di destinazione d'uso predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.
8. Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).
9. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

a) terreni a colture protette in serre fisse:	mc. 0,06 per mq.
b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:	mc. 0,05 per mq.
c) terreni a colture legnose specializzate:	mc. 0,03 per mq.
d) terreni a seminativo ed a prato permanente:	mc. 0,02 per mq.
10. Gli indici di densità fondiaria 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.
11. Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo. La inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della L.R. 56/77, modifica di

destinazione d'uso.

12. Il volume edificabile, per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.
13. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.
14. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi 1.000 mc.
15. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
16. La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
 - l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
 - l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati, deve inoltre essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
 - il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad 1/3;
 - l'altezza dell'edificio non superi i due piani (7,5 m) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore a 5 m e da altri edifici non meno di 10 m, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.
17. La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:
 - non possono superare m 7 di altezza;
 - devono distare dalle abitazioni, quando si tratti di stalle o concimaie, almeno 10 m, nel caso di stalle per ricovero suini ed altri allevamenti inquinanti almeno 20 m, salvo maggiori prescrizioni di legge od regolamento. Per gli allevamenti intensivi, o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dalla perimetrazione di aree a destinazione S, R, T, P, non potrà essere inferiore a m 100. La distanza sarà di m 250 per allevamenti di suini e per allevamenti inquinanti (ovicoli, sanati ecc.);
 - devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantumazione di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
 - il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/3;
 - la distanza minima dai confini di tali strutture è di 5 m e da altri edifici non meno di 10 m.
18. La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.
19. Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:
 - a) gli edifici a tipologia abitativa rurale possono essere restaurati e ristrutturati nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo "A" e "B". E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione con un massimo di 75 mc (ampliamenti "una tantum"). Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche

originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli interventi di cui alla lettera a) sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate. Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia. L'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;
- d) sugli edifici a tipologia rurale abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale. Si richiamano le disposizioni dei precedenti commi 6, 7 e 8.

20. Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti sono subordinati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei materiali impiegati secondo quanto prescritto all'art. 51;

21. Il frazionamento delle aree è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- a) se diretto alla migliore utilizzazione dei suoli da parte di aziende agricole esistenti, alla rettifica di confini, o alla ricomposizione fondiaria;
- b) se diretto alla costruzione di nuove aziende agricole: in tal caso le aree frazionate devono risultare non inferiori alla minima unità colturale necessaria, e comunque di superficie non inferiore a 5000 mq;
- c) nell'ambito di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica in area AO (orti urbani);
- d) in caso di frazionamento coattivo o per successione, a norma delle leggi vigenti.

22. Per gli edifici a destinazione d'uso impropria vale quanto prescritto dall'art. 38 delle presenti norme comma 1, punti a) e b).

23. Nelle aree di rispetto dei pozzi idropotabili devono essere rispettate le prescrizioni del D.P.R. 24/5/1988 n. 236 e dello "Studio idrogeologico per la definizione delle aree di salvaguardia dei pozzi 4,5,7,8" dell'aprile 1993 e dello studio idrogeologico per la ulteriore definizione delle aree di salvaguardia di quattro pozzi, a Borgo Melano e a Borgaretto, dell'ottobre 1994 e alla relativa D.G.R. del Piemonte a 44-41741 del 19.12.1994.

CAPO VI: ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 38 - Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria.

1. Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso impropria e cioè con destinazione d'uso in contrasto con quella attribuita dal P.R.G.C. all'area in cui ricadono, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale o in zona F:
 - 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia "A" e "B".
 - 2) ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari, che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, con un massimo di mc 150 mq, sono sempre ammissibili 25 mq. Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi "una tantum".
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione agricola:
 - 1) interventi di cui alle lettere a), b), c), d1) e d2), dell'art. 6 delle presenti norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ristrutturazione edilizia "A" e "B" e di adeguamento degli impianti e degli edifici a specifici obblighi di legge;
 - 2) cambiamenti di destinazione d'uso a favore di:
 - attrezzature e infrastrutture al servizio dell'attività agricola (serre, silos, ecc.);
 - attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e di allevamento;
 - stalle ed attività inerenti all'allevamento;
 - 3) ampliamenti esclusivamente relativi alla parte adibita o da adibire a residenza per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbano risiedere in tale zona, in misura tale da non superare mq 150 di S.U. per ogni unità produttiva, compresi nel predetto limite i metri quadrati esistenti;
 - 4) ampliamenti di edifici che ospitano attività produttive non nocive o moleste in misura non superiore al 50% della superficie lorda di solaio esistente, purché non superiore a mq 250 e sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area in proprietà al momento dell'adozione del P.R.G.C. e le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano. Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi "una tantum".
 - c) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione residenziale o in area F, di cui non si prevede il trasferimento:
 - 1) interventi di cui alle lettere a), b), c), d1) e d2) dell'art. 6 delle presenti norme, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ristrutturazione edilizia "A" e "B" e di adeguamento degli impianti e degli edifici a specifici obblighi di legge, se ricadenti in aree residenziali. È escluso l'intervento di ristrutturazione per edifici ricadenti in aree F.
 - d) per gli edifici a destinazione residenziale o produttiva ricadenti in aree a destinazione a servizio ed attrezzature di interesse generale :
 - 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
 - e) su edifici, impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione non agricole:
 - 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo "A", con esclusione delle stalle se moleste, locali di allevamento bestiame e concimaie.
2. Per le aree a servizio pubblico del tipo F, per quanto non già precisato precedentemente, gli S.U.E. pubblici potranno definire gli ulteriori interventi ammissibili sui fabbricati esistenti.

VINCOLI

Art. 39 - Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà.

1. Le distanze degli edifici dal confine di proprietà non devono essere inferiori a quelle esistenti quando si tratta di interventi volti alla conservazione di edifici e manufatti esistenti.
2. In tutte le zone le sopraelevazioni potranno rispettare il filo degli edifici esistenti, fermo il rispetto delle Norme del Codice Civile.
3. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti minimi, comunque mai inferiori a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto:
 - m. 10,00 per aree agricole
 - m. 5,00 per altre aree residenziali, assimilabili e servizi
 - m. 10,00 per aree industriali e assimilabili.
4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
 - per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, interessanti lotti interclusi, intendendosi come tali le situazioni in cui il lotto oggetto di intervento sia delimitato, tranne ovviamente che verso via, da lotti edificati o edificabili o destinati a servizi, nel rispetto comunque delle confrontanze tra gli edifici e previo assenso dei proprietari confinanti;
 - nel caso di interventi da attuarsi con piani esecutivi nel rispetto, comunque, delle confrontanze tra gli edifici.
5. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
 - nel caso di costruzioni in aderenza quando sul lotto attiguo a quello oggetto dell'intervento siano esistenti edifici con pareti non finestrate, in presenza di richieste ad edificare interessanti più unità di intervento per la realizzazione di fabbricati in aderenza e/o nel caso di preesistenze edilizie insistenti sul lotto attiguo a quello oggetto dell'intervento a seguito di presentazione di progetto unitario, intendendosi come tale uno studio omogeneo per linee architettoniche e caratteristiche tipologiche;
 - nel caso di costruzioni interrato nel rispetto, comunque, degli altri indici e prescrizioni delle presenti norme;
 - nel caso di bassi fabbricati previo accordo con il vicino.

Art. 40 - Distanze minime fra gli edifici.

1. Gli interventi, quando non definiti topograficamente dal P.R.G.C. o stabiliti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio vigente, devono rispettare le seguenti prescrizioni: fra gli edifici separati da linea di confine di proprietà devono essere osservate le distanze minime derivanti da quelle prescritte dall'articolo precedente.
2. Inoltre si precisa:
 - nella nuova edificazione, tra edifici nuovi e ampliamenti la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di m 10. Non si considerano pareti finestrate quelle con sole aperture per bagni, wc, disimpegni, ripostigli, vani scala ed autorimesse costituenti luci e non vedute;
 - nelle aree RN e PN tra edifici nuovi e tra ampliamenti la distanza minima è pari a quella dell'edificio più alto quando gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m 12 anche con una sola parete finestrata (considerata come sopra);
 - nelle sopraelevazioni può essere mantenuto il filo dell'edificio esistente con rispetto del perimetro edificato, comunque non inferiore a m 3 da altro edificio;
 - nelle zone RA1 e RA3 per le operazioni di ristrutturazione, di restauro e risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non devono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 41 - Aree destinate alla viabilità.

1. Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e di progetto.
2. Per la viabilità esistente individuata dal P.R.G.C. come ciclo-pedonale, gli interventi ammessi sono volti alla tutela, al recupero e al riordino dei sedimi e alberature, con particolare attenzione per le superstiti rotte di caccia (Rotta Palmero, ecc.). Per i nuovi sentieri ciclo- pedonali previsti lungo le sponde del Sangone, all'interno del progetto-guida del parco, l'Amministrazione comunale potrà predisporre piani tecnici esecutivi, di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
3. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi limitatamente alla viabilità secondaria di accesso all'area e di distribuzione interna. In fase di progettazione esecutiva di opere stradali di Enti superiori, approvati in sede di conferenza dei servizi, il cui tracciato di massima è già previsto in PRGC, sono ammesse variazioni del tracciato viario di limitata entità senza che questo comporti necessità di variante al PRGC.
4. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto è misurata dal ciglio effettivo di detta sede, escludendo la pista ciclo-pedonale e le alberate.
5. Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo, alberate, piste ciclo-pedonali ove previsto. E' fatta salva in ogni caso la facoltà del Sindaco, sentito il parere della C.I.E. e del Consiglio Comunale, di imporre la rettifica di allineamenti stradali, per esigenze di sicurezza del traffico o di decoro pubblico. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o di loro ampliamenti, può essere applicato il 10° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.
6. Le sezioni stradali di progetto sono quelle indicate nella tabella allegata; è data possibilità all'Amministrazione Comunale in casi particolari e di provate difficoltà tecniche di permettere l'esecuzione del marciapiede su un unico lato e di modificare marginalmente la sezione.
7. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche ai sensi del DPR n. 384 del 27.4.1978, i Comuni promuovono l'introduzione di idonei elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano e l'accessibilità ai pubblici servizi. In particolare, l'attuazione degli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal P.R.G.C., compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 9.1.1989, n. 13, del D.M. 14.6.1989, n. 236, della Legge 30.3.1971, n. 118, del D.P.R. 27.4.1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche. La realizzazione di nuovi tracciati di infrastruttura a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.
8. ⁽¹⁾Per quanto attiene la strada di servizio da costruirsi presso la discarica di prima categoria sita in località Borgo Melano si prescrive quanto segue:
 - a) la strada di servizio dovrà integrarsi con le disposizioni relative al Piano di Caratterizzazione della discarica stessa, approvato dalla Provincia;
 - b) con la costruzione della strada di servizio dovrà essere garantita l'integrità e la funzionalità dei pozzi di monitoraggio delle acque sotterranee a servizio della discarica che eventualmente interferiranno con le opere in progetto e con le relative aree di cantiere; le eventuali modifiche ai sistemi di monitoraggio devono essere comunicate alla Provincia e all'ARPA; le eventuali modifiche alle quote di riferimento dei pozzi di monitoraggio delle acque

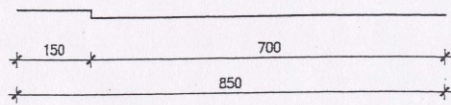
sotterranee dovranno comportare un nuovo rilievo topografico, comunicando agli enti le nuove quote di riferimento corrette; in fase di cantiere, si raccomanda l'adozione dei necessari provvedimenti volti a garantire la sicurezza dei lavoratori in relazione alla possibile migrazione di gas di discarica dal sottosuolo ed ai conseguenti rischi di incendio, esplosione e asfissia;

- c) la cortina arborea dovrà essere realizzata con una siepe di specie vegetale autoctona a medio fusto (acero campestre) lungo tutto il perimetro nord-est della discarica. Il sesto d'impianto sarà definito con un interasse della piantumazione di circa 15 m; ogni esemplare dovrà avere un fusto di diametro non inferiore a 10 cm;
- d) durante le fasi di cantiere dovranno essere garantiti i presidi necessari ad evitare l'ingresso all'interno dell'impianto di personale estraneo all'attività o di animali randagi. Al termine delle attività tutto il perimetro della discarica dovrà essere adeguatamente recintato nelle modalità previste dal vigente dettato autorizzativo;
- e) lo smaltimento delle acque meteoriche delle superfici destinate a sedime stradale sia corredato di tutti gli accorgimenti tecnici necessari per evitare la dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche, così come previsto dalle vigenti normative in materia ambientale.
- f) la nuova strada di servizio dovrà avere le caratteristiche di strada bianca in stabilizzato con finitura compatta.

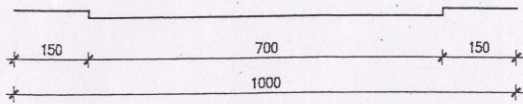
(1) Comma aggiunto con D.C.C. n. 5 del 23/04/2014

SEZIONI STRADALI IN PROGETTO

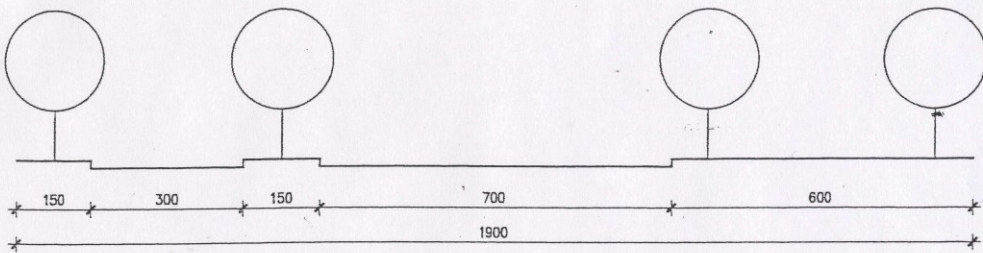
1a



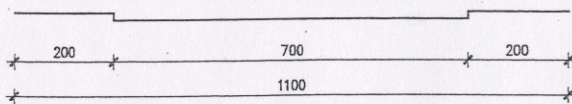
1b



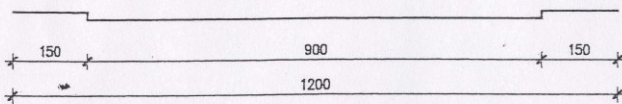
1c



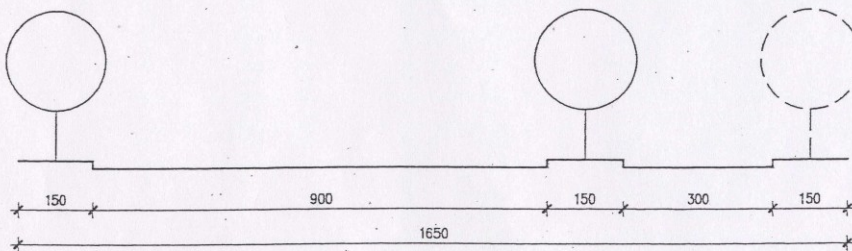
1d



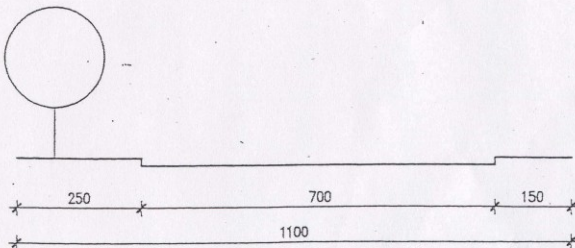
2a



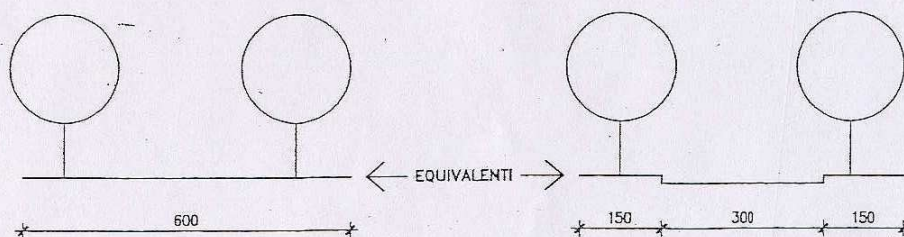
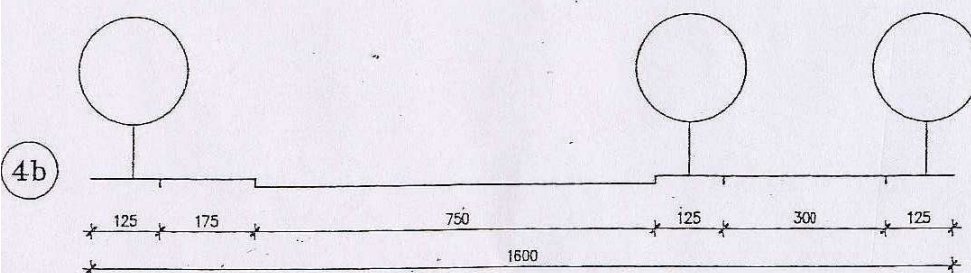
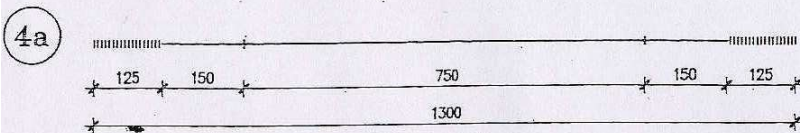
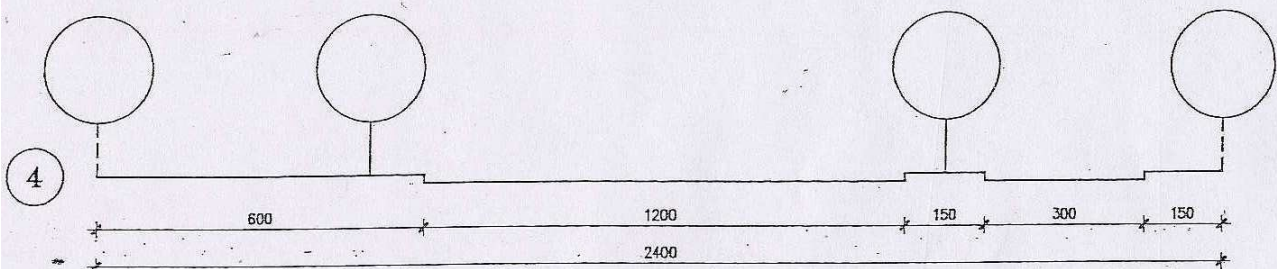
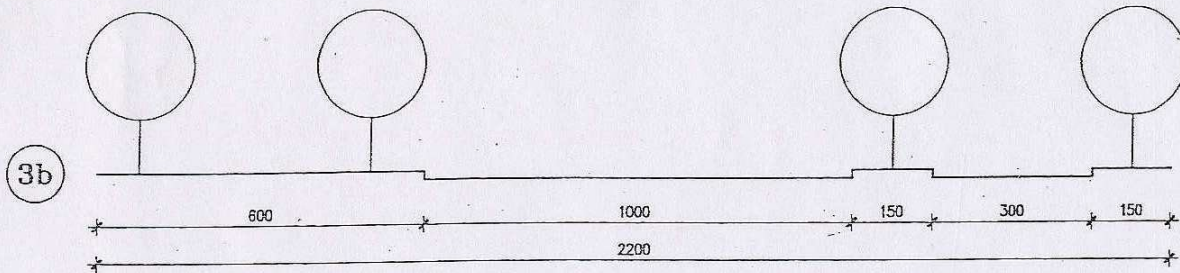
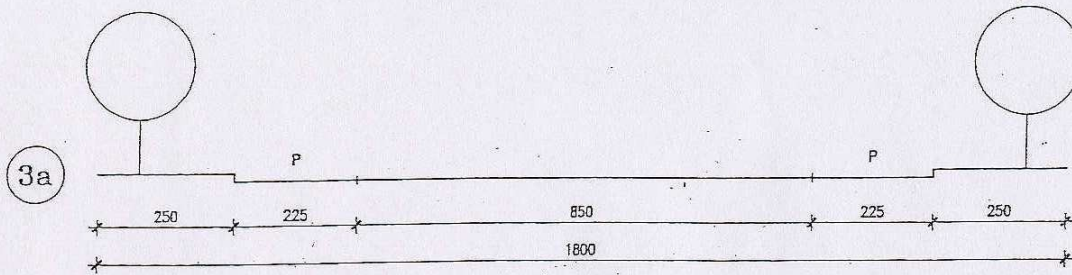
2b



2c



SEZIONI STRADALI IN PROGETTO



Art. 42 - Fasce di rispetto e arretramenti stradali.

1. Il P.R.G.C. indica nelle tavole di piano le fasce di rispetto delle sedi stradali di progetto ed esistenti, che non possono comunque essere inferiori alle minime previste dalle vigenti disposizioni di legge che si intendono qui integralmente riportate con valore prevalente anche rispetto a inferiore determinazione cartografica.
2. La fascia di rispetto della tangenziale, del suo svincolo e della superstrada all'interno del centro abitato e delle zone previste come edificabili e trasformabili dal P.R.G.C. è di m. 30.
3. Per quanto non specificamente individuato in planimetria si rimanda al Decreto 30.4.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), al suo Regolamento d'Attuazione DPR 16.12.1992 n. 495 e alle modifiche apportate dal DPR 26.4.1993, n. 147, al D.M. 1404/68 artt. 2 e 4 e al D.M. 1444/68, art. 9 ed alle definizioni di sezione e ciglio stradali in essi contenute.
4. Nelle aree a destinazione agricola (AA) a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzate non, il P.R.G.C. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 1° aprile 1968 n. 1404 e dal DPR 16.12.1992 n. 495 e alle modifiche apportate dal DPR 26.4.1993, n. 147 che garantiscano la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.
5. Nelle aree di espansione degli abitati (RN, S, PN, TN) la distanza degli edifici dal ciglio delle strade di tipo C (DPR n. 147/93) è di m 10, mentre per le strade interne ai SUE la distanza non dovrà essere inferiore a m 5,00.
6. Per tutte le strade destinate al traffico non veicolare e per tutte le strade a fondo cieco l'arretramento delle costruzioni dal ciglio stradale non potrà essere inferiore a m 2,50 per lato. Le strade a fondo cieco dovranno comunque essere dotate di adeguato piazzale di manovra.
7. Arretramenti inferiori a quanto in precedenza prescritto sono ammessi nelle zone ad elevata compromissione edilizia, intendendosi come tali le situazioni in cui il lotto edificabile oggetto di intervento sia completamente delimitato, tranne che ovviamente verso via, da lotti già edificati. In tali casi e in assenza di allineamenti in atto e di normative o prescrizioni specifiche delle aree di intervento, la distanza dal ciglio stradale sarà fissata con riferimento all'arretramento dell'edificio del lotto confinante più lontano dal ciglio stesso. Per allineamento si intende la linea congiungente la massima sporgenza dei muri perimetrali delle costruzioni, considerate all'altezza del piano di spiccato, degli edifici su proprietà confinanti e prospicienti il ciglio stradale. Sono inoltre ammessi arretramenti inferiori dalle costruzioni dal ciglio stradale nei casi in cui tale possibilità sia prevista dallo strumento urbanistico esecutivo.
8. Gli arretramenti lungo le strade devono essere mantenuti anche dai bassi fabbricati e dalle tettoie, con esclusione di cornicioni, balconi ed aggetti (non poggianti sul terreno o sottostanti strutture) aperti su almeno tre lati e posti ad altezza non inferiore a m 4,00 dal piano del terreno dopo la sistemazione definitiva.
9. Nelle fasce di rispetto stradali è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, artigianali terziari e commerciali. Fatto salvo quanto sopra previsto per la fascia della tangenziale e della superstrada, sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, opere di urbanizzazione, installazione a titolo precario di chioschi e costruzioni, preferibilmente prefabbricati, di impianti per distribuzione carburanti, cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili. Sono anche ammessi parcheggi privati in superficie, ma non conteggiabili ai fini dell'art. 41 sexies della L 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della L 122/89, e la formazione di verde privato non conteggiabile ai fini delle prescrizioni delle presenti norme in merito al minimo di verde privato da riservare nella superficie fondiaria. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra devono sempre essere compatibili con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione, in modo particolare in corrispondenza di incroci e biforcazioni.

10. Nelle fasce di rispetto stradali possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.
11. L'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni devono rispettare le disposizioni dell'art. 20 del Nuovo Codice della Strada.
12. La fascia di rispetto di 10 mt in area PC su Via S. Luigi si applica solo ad interventi di nuova costruzione o ricostruzione. Sono ammessi interventi di ampliamento a distanze inferiori con mantenimento dell'allineamento dell'edificio preesistente.

Art. 43 - Fasce di rispetto stradali: norme particolari.

1. Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradali di cui all'articolo precedente, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente (una-tantum) per sistemazioni igieniche e tecniche. Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare e dovranno rispettare le destinazioni d'uso, le densità, le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme. Sono comunque sempre ammissibili 75 mc di volumetria una-tantum.
2. Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto diversi da quelli di cui al comma 1, sono ammessi interventi edilizi diretti, esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto previsto dal 1° comma del presente articolo. Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate solo compatibilmente con le esigenze di sicurezza e divisibilità per la circolazione. Le costruzioni in elevato non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a m 5 dal ciglio stradale.

Art. 44 - Opere in aree attigue a strade statali e provinciali.

1. Devono essere rispettate le norme del DPR 495/1992. A norma dell'art. 28 della L.R. 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio destinato ad uso agricolo. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabile comunale.
2. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
3. Le tavole del P.R.G.C. possono precisare per le strade statali, provinciali e per le altre strade principali esistenti o previste, anche all'interno del perimetro dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dal piano, i tratti nei quali non possono essere autorizzati accessi veicolari diretti ed i punti in cui possono invece essere ricavate le derivazioni, atte a fornire accesso agli insediamenti esistenti o previsti.

Art. 45 - Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri.

Cimiteri, impianti tecnologici.³

1. Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie n.1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77. In esse **a seguito dell' entrata in vigore del comma 911 dell' Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199, che introduce un nuovo comma all'articolo succitato, purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di**

³ *Comma così modificato a seguito dell'entrata in vigore del comma 911 dell'Articolo 1 della legge 30 dicembre 2025, n. 199 con Variante Parziale 1/2026 scheda E3*

essi, quale esistente in fatto, e nel rispetto delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:

- a) alle previsioni urbanistiche degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 18 agosto 2002;
 - b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;
 - c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzare, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteriale
- All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono inoltre consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nelle aree denominate AO (orti urbani) comprese nella fascia di rispetto del cimitero di Beinasco, sono ammessi esclusivamente orti urbani e giardini di pertinenza delle contigue abitazioni ed opere di recinzione delle proprietà. Non sono ammessi manufatti, box o tettoie a servizio delle attività di cui sopra.

Le aree relative al Parco del Sangone ricadenti nelle fasce cimiteriali applicheranno le linee guida del progetto "Riqualificazione Riverfront del Sangone" approvato con delibera D.C.C. n. 22 del 27/11/1998 e aggiornato con D.G.C. n. 104 del 28/06/2023.

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione (per cui vadano rispettate le prescrizioni dell'allegato A delle Norme Tecniche della L. 10.5.1976 n. 319 punto 1.2), delle pubbliche discariche (nel rispetto dell'art. 24 della L. 20.3.1941 n. 366), vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno. Le aree indicate sono inedificabili, se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto. Tali aree di rispetto, ove non individuate dal P.R.G.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non esattamente prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione m. 50;
- per le pubbliche discariche m. 100

Pozzi idropotabili.

- 2. Le zone di rispetto o di salvaguardia dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano, sono normate dal DPR 24/5/88 n. 236, artt. 2 - 7, le cui prescrizioni e limitazioni si intendono qui integralmente richiamate. I pozzi a tale scopo destinati sono stati individuati nella cartografia di piano e negli allegati tecnici.
- 3. Il P.R.G.C., in conformità con lo "Studio idrogeologico per la definizione delle aree di salvaguardia dei pozzi 4,5,7,8 dell'acquedotto comunale" dell'aprile 1993, di quello dell'ottobre 1994 ed in particolare della relativa prescritta D.G.R del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994 di approvazione delle aree proposte dal P.R.G.C. per i suddetti pozzi individua:
 - la zona di tutela assoluta, con un raggio di m. 10;
 - la zona di rispetto ristretta e la zona di rispetto allargata, che varia per ciascun pozzo, ed è riportata in cartografia di P.R.G.C. e nello studio di cui sopra.
- 4. Per le zone di cui al comma precedente vigono le seguenti prescrizioni e disposti contenuti nella citata delibera:
 - zona di tutela assoluta, avente forma circolare con il raggio di metri dieci attorno a ciascuna opera di captazione. In essa si applicano tutte le prescrizioni previste all'art. 5 del D.P.R 236/88;
 - zona di rispetto ristretta avente forma sub-ellittica, definita sulla base delle isocrone a 60 giorni;
 - zona di rispetto allargata, avente forma sub-ellittica, compresa fra i confini della zona di rispetto ristretta e l'isocrona a 180 giorni,

come rispettivamente rappresentate, con le relative dimensioni sulle planimetrie, (con l'indicazione

delle particelle catastali interessate in scala 1:2000, nell'allegato).

5. Nelle zone di tutela assoluta è vietato ogni tipo di intervento, se non quello legato esclusivamente ad opere di presa.
6. Nella zona di rispetto ristretta sono vietate tutte le attività di cui all'art. 6 del D.P.R n. 236/88.
7. Nella zona di rispetto allargata sono vietate:
 - a) dispersioni, ovvero immissione in fossi e in canali irrigui non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
 - c) aree cimiteriali;
 - d) apertura di cave e pozzi;
 - e) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - f) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - h) impianti di trattamento di rifiuti.

Nella stessa zona di rispetto allargata è consentito l'insediamento di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria.

8. Con le dovute cautele per il rispetto dei dettati di cui al DPR 236/88, art. 6, punto 2, le zone di rispetto possono essere sistemate a verde, per uso di svago e passeggio in attuazione della individuazione di area a servizi effettuata dal P.R.G.C. di alcune loro parti. Nel caso di nuove edificazioni nelle aree circostanti i pozzi è richiesta specifica relazione idrogeologica che, partendo dallo studio idrogeologico sopra citato, indichi a livello progettuale le misure di prevenzione per la salvaguardia della qualità delle acque sotterranee.
9. Nell'impossibilità di allontanare le fognature e i pozzi perdenti esistenti all'interno della zona di rispetto ristretta, si dovrà inoltre:
 - adottare gli accorgimenti tecnici di cui sopra in occasione di interventi di manutenzione straordinaria della rete fognaria preesistente;
 - procedere all'allacciamento di tutti i fabbricati non ancora collegati alla rete fognaria.

Le soluzioni tecniche adottate dovranno ogni volta essere soggette all'approvazione del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L. competente per territorio.

10. Per maggior dettaglio, si rimanda all'"allegato tecnico", in particolare alla relazione geologico-tecnica e soprattutto agli approfondimenti del 1993 "Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento in località Borgaretto e Canavera ed a quella di trasformazione di località Fornaci" e "Studio idrogeologico per la definizione delle aree di salvaguardia dei pozzi 4,5,6,7, dell'acquedotto comunale" dell'aprile 1993 e in particolare a quello dell'ottobre 1994 e alla relativa DGR n. 44-41741, che fanno tutti parte integrante del piano (art. 14, punto b) L.R. 56/77), contenente anche la normativa relativa all'apertura di nuovi pozzi. A tutti gli allegati tecnici geologici qui si attribuisce esplicitamente, per le prescrizioni normative, valore integrante e specificativo di queste N.T.A..

Elettrodotti. (1)

- 11) Il PRGC delimita le fasce di rispetto alle principali linee. Sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo:

LINEA ELETTRICA	DpA* lato2	DpA* lato1
Linea 220 kV Moncalieri - Grugliasco T.217	34,00 m	34,00 m
Linea 220 kV Grugliasco - Sangone T.218	34,00 m	34,00 m
Linea 220 kV Piossasco - Sangone T.232	32,00 m	32,00 m
Linea 132 kV Sangone - Orbassano	25,00 m	25,00 m

Per linee con tensioni nominali inferiori a 132 kV, restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16.01.1991.

**** Come DpA si intende la distanza, in pianta sul livello del suolo, della proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di DpA si trovi all' esterno delle fasce di rispetto.***

- 11.1. In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
- 11.2. Nei confronti di elettrodotti, ove le distanze sopra prescritte risultino inferiori, si applicano in ogni caso le norme di legge e dei regolamenti vigenti, in particolare Decreto Interministeriale 16/1/1991, DPCM 23/4/1992. e legge 22/02/2001 n. 36, D.P.C.M. 8 luglio 2003 e D.M. Ambiente e tutela del territorio 29 maggio 2008.
- 11.3 Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti l'accertamento presso i competenti uffici degli Enti Erogatori della tensione di linea e conseguentemente la richiesta ai già menzionati Enti delle prescrizioni a cui attenersi ai sensi del presente articolo, nel caso superassero i minimi fissati dalle presenti norme.
- 11.4 La distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.

(1) Comma così modificato ed integrato con Variante Parziale 1/2026 scheda E4

Art. 46 - Vincoli ai sensi degli artt. 139-140 del D.G.L.S. 29/10/1999 N° 490 (ex L. 1089/1939).

1. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D.G.L.S. di cui sopra, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
2. Sugli edifici aventi valore storico-ambientale e documentario, oggetto di puntuale indicazione in sede di P.R.G.C. nelle tavole in scala 1:2000, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con l'obbligo di conservare gli elementi caratterizzanti il bene. In tal caso il progetto stesso sarà sottoposto all'esame della Commissione regionale per i beni culturali e ambientali.
3. Nel caso in cui l'attribuzione di valore storico-artistico riguardi parti limitate di edifici quali facciate, murature, portici, androni, affreschi, ecc., le specificazioni o prescrizioni relative alle modalità con cui eseguire gli interventi, sono da riferirsi esclusivamente alle parti suddette. Gli interventi dovranno prevedere contestualmente l'eliminazione di superfetazioni e di elementi non coerenti.
4. Nelle aree soggette a vincolo ai sensi di legge non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma dell'art. 151 del D.G.L.S. predetto.
5. In sede di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere consentiti interventi di ampliamento volumetrico ed inoltre la parziale sostituzione di edifici degradati o di loro parti, contestualmente al riordino di tutte le aree di pertinenza e del contesto ambientale.

Art. 47 - Beni tutelati ai sensi dell'art. 146 D.G.L.S. 29/10/1999 n° 490 (ex L. 431/1985).

1. Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali sono sottoposti al preventivo nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del DPR 616/77, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 20/89 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici", in particolare gli artt. 12 e 13.
2. Il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, come disposto dal punto di cui alla lettera C art. 146 del D.G.L.S. 29/10/1999 n° 490 e norma i vincoli d'uso, come disposto dall'art. 29 della L.R. 56/77, i cui disposti si applicano comunque.
3. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione. Sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua. Sono consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico e, meglio, di rinaturalizzazione. Non è ammessa l'apertura e l'esercizio di cave.

Art. 48 - Rischio idrogeologico e soglie relative all'ambiente naturale.

1. Per tutto quanto concerne i vincoli e le prescrizioni sul territorio di natura idrogeologica, il P.R.G.C. rimanda alla relazione geologico-tecnica, alla relativa cartografia, ("Allegati tecnici"), allo "Studio" e alla "Relazione" del 1993 di approfondimento sui pozzi ad uso idropotabile in particolare al successivo studio idrogeologico per la ulteriore definizione delle aree di salvaguardia di quattro pozzi, a Borgo Melano e a Borgaretto, dell'ottobre 1994 e alla relativa D.G.R del Piemonte n. 44-41741 del 19.12.1994, che sono parte integrante del P.R.G.C.
2. Per nuove costruzioni, ampliamenti e comunque per tutte le costruzioni che richiedono opere di fondazione e sostegno è vincolante specifica favorevole relazione geologica (ai sensi del D.M. n. 47 dell'11.3.1988, G.U. n. 187 dell'1.6.1988 e del D.M. 14.1.2008, emanato dal Ministero delle

3. Le prescrizioni ed i richiami riguardanti le aree di rispetto dei pozzi idropotabili sono riportati nell'articolo 45 "Aree di rispetto impianti tecnologici e cimiteri"; le relative misure di protezione ed i salvaguardia della qualità delle acque sotterranee sono riportate, come "prescrizioni particolari" nelle tabelle delle aree interessate, come pure i principali richiami alla relazione geologico tecnica.
4. Costituiscono altresì parte integrante del P.R.G.C. la relazione tecnica per l'adeguamento al PAI ed i relativi allegati cartografici, allegati alla 3^a variante strutturale al P.R.G.C.
La nuova zonizzazione delle aree a rischio idrogeologico rappresentata nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologia sovrapposta alla zonizzazione di P.R.G.C. è riportata nelle tavole 7 e 7.1 allegata alla 4^a variante strutturale.⁽²⁾
Per le zone individuate nella carta di sintesi e riportate nelle tavole 7 e 7.1 allegata⁽²⁾ valgono le indicazioni normative contenute nella legenda della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica, e nella Relazione tecnica per l'adeguamento al PAI ⁽¹⁾ e nell'Elaborato 1 dello studio geomorfologico e idraulico allegato alla 4^a variante strutturale. ⁽²⁾
5. In ottemperanza al Piano per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (deliberazione n°8 del 06/08/2001 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po), alla prima variante strutturale al P.R.G.C. è allegata la tavola 7 che riporta le delimitazioni delle fasce fluviali.

Per le parti di territorio comprese nelle fasce fluviali si applicano, rispettivamente le seguenti misure cautelari:

- per la fascia A gli interventi vietati e consentiti sono quelli indicati all'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I.;
 - per la fascia B gli interventi vietati e consentiti sono quelli indicati all'art. 30 delle N.T.A. suddette;
 - per la fascia C valgono le prescrizioni relative alla classe IIIB e sue sottoclassi, inoltre l'edificabilità è condizionata alla presentazione di una relazione geologica-idraulica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la stabilità dell'area interessata anche tramite eventuali caratterizzazioni geotecniche dei litotipi presenti e relative verifiche di stabilità su tutta la zona di insediamento. Nei territori della fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" nelle tavole grafiche del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e riportato nella tavola 7 allegata, fino alla avvenuta realizzazione delle opere si applicano le norme relative alla fascia B.
6. Gli eventuali interventi all'interno delle fasce A e B sono altresì regolati dagli art. 38 (opere pubbliche e di interesse pubblico), 38 bis (impianti delle infrastrutture a rete), 38 ter (impianti a rischio di incidenti rilevati), 39 (interventi urbanistici ed indirizzi alla pianificazione urbanistica del P.A.I.).
 7. In particolare, il progetto per la realizzazione del nuovo tracciato della circonvallazione di Borgaretto deve essere corredato di studio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 38 del citato Piano Stralcio.
 8. Si deve prevedere una fascia di rispetto, inedificabile, di 10 metri per sponda, su ogni canale/roggia/fosso irriguo; ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento deve essere preceduto da apposita verifica di compatibilità idraulica con lo stato del reticolo idrografico minore, oltre che verifica ai sensi del D.M. 11/3/1988; nelle aree RN8, RN9, TN3, a seguito degli approfondimenti idraulici occorre prevedere delle opere di manutenzione e regimazione del reticolo idrografico.
 9. Nei settori a bassa soggiacenza prima della realizzazione di ogni tipo di manufatto dovrà essere effettuato uno studio idrogeologico (campagna piezometrica), corredato da misure piezometriche attuali e periodiche, che, oltre a caratterizzare l'acquifero, dovrà verificare la profondità della falda e la sua escursione stagionale. Inoltre lo studio dovrà specificare le misure per minimizzare le eventuali interferenze con la falda. In assenza di tali campagne di indagine e di protezione cautelativa le opere in sotterraneo sono vietate.

10. Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento in aree situate in prossimità dei settori periferiali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore (rii, canali e fossi irrigui) dovrà essere supportato, oltre da quanto previsto dalle N.T.A., da uno studio idraulico sufficientemente esteso che valuti la capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso, l'officiosità di manufatti di attraversamento, intubamenti e di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona interessata; il suddetto studio dovrà altresì definire a scala di dettaglio la necessità di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di regimazione e smaltimento delle acque superficiali.
11. Nelle aree interessate in passato dall'ex-discarica (individuata nell'elaborato 3 geologico) qualsiasi tipologia progettuale che preveda la presenza umana e/o di animali, anche a carattere temporaneo, dovrà essere assoggettata ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. ad un piano di caratterizzazione delle matrici ambientali con il fine di verificare il superamento o meno dei limiti di legge per gli inquinanti (CSC2 e CSR3). Qualora si accertino superamenti dei limiti di legge dovranno essere considerate azioni di bonifica preventive. Solo a seguito di queste azioni potranno essere predisposti eventuali progetti. ⁽²⁾

(1) Comma così modificato con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010

(2) Comma così modificato con D.C.C. n. 35 del 27/06/2016

Art. 49 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.

1. Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, in ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i mq. 40.000, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale.
2. Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio avviene secondo i disposti di cui ai commi 6-7-8-9-10-11 dell'art. 26 della L.U.R. n° 56/77 così come introdotti dalla L.R. 12/11/1999 n° 28.
3. Ai sensi del punto 1 capitolo 1 della D.G.R. 01/03/2000 n. 42-29532, i criteri per l'applicazione degli indirizzi ed i criteri di cui all'art. 3 della L.R. 12/11/1999 n. 28 e della DCR 562-13414 come modificata dalla DCR 347-42514 e DCR 59-10831, la definizione e verifica delle zone di insediamento commerciale sono contenute nella relazione illustrativa del Piano del Commercio approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 29/09/2009. ⁽¹⁾
4. Le zone di insediamento commerciale sono individuate negli Allegati al Piano del Commercio approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 29/09/2009. ⁽¹⁾
5. Le tipologie delle strutture distributive ammesse nelle zone di insediamento commerciale sono indicate nella tabella specifica contenuta nell'elaborato di cui al comma 3, così come le normative specifiche relative alle attività commerciali e le procedure relative al rilascio delle autorizzazioni commerciali.

(1) Commi così modificati con D.C.C. n. 44 del 29/09/2009

TITOLO IV: NORME PARTICOLARI

Art. 50 - Parcheggi privati e pubblici, aree a verde privato.

1. L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e di sopraelevazione, di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, modificato dall'art. 2 della L. 122/89, salvo diversa prescrizione normativa degli articoli precedenti, è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi privati:
 - a) per uso residenziale: mq 10 di parcheggio ogni 100 mc di nuova costruzione;
 - b) per uso terziario: mq 10 di parcheggio ogni 100 mc di volume oggetto di intervento. Nelle aree PT, TC e TN mq 10 di parcheggio ogni 33,3 mq di S.U. oggetto di intervento;
 - c) per uso industriale: mq 10 di parcheggio ogni 100 mc di volume oggetto di intervento.
2. Ai fini del calcolo del volume di cui al comma 1 relativamente alle aree a destinazione terziaria e industriale, si definisce come volume della costruzione il volume virtuale determinato moltiplicando la superficie utile di calpestio (S.U.) per l'altezza convenzionale di m. 3,00.
3. Le superfici di cui al comma 1 devono essere reperite in aree in fregio alla viabilità d'accesso e ad essa collegate direttamente o preferibilmente all'interno delle costruzioni o sotto il piano di campagna.
4. La superficie da destinare a parcheggio pubblico e privato potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura e preferibilmente nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.
5. Le autorimesse interrate possono essere costruite a confine.
6. I parcheggi in superficie sia pubblici che privati siano alberati nella misura minima di un albero ogni 100 mq. Si raccomanda di mascherare i parcheggi, in particolare quelli più ampi, consiepi, pergole, muretti, abbassamenti del piano di campagna, ecc.
7. Per le superfici da destinare a standard privato per spazi verdi vigono le norme contenute nelle singole zone normative.
8. Il verde su soletta e su edifici interrati deve disporre di un congruo strato di terra, non inferiore a 40 cm, per la realizzazione di manto erboso e di giardino.
9. Per la sistemazione delle aree libere esterne deve essere rispettata la norma dell'8° comma dell'art. 11.

Art. 51 - Norme per l'attuazione degli interventi nelle aree RA1, RA3, F, AA.

1. In assenza della progettazione e regolamentazione specifica riguardante i caratteri architettonici degli edifici e in assenza di maggiori e più specifiche precisazioni negli strumenti urbanistici esecutivi gli interventi all'interno delle aree normative RA1, RA3, AA ed F gli interventi edilizi relativi agli edifici e ai manufatti pertinenziali devono osservare le caratteristiche di cui ai seguenti punti.

Finiture esterne.

- Le pareti di facciata saranno in mattoni a vista di colore tradizionale o ad intonaco tradizionale rustico frattazzato fine o con finitura a civile, tinteggiato a tinta tradizionale con le colorazioni delle terre, accettate ad insindacabile parere della Commissione Edilizia.
- Non sono ammessi rivestimenti di alcun genere ad eccezione della eventuale zoccolatura in pietra che sarà a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadrate, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura.
- Ove esistente, è fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo (pantalere, cornicioni, modiglioni lesene, portali ecc.). Gli elementi architettonici esistenti caratterizzanti le tipologie tradizionali o lo

specifico oggetto d'intervento dovranno essere lasciati in vista, mantenuti, restaurati o ripristinati.

- Le ringhiere dei balconi saranno in legno o ferro (esclusa la lamiera scatolata) lavorati in foggia semplice e tradizionale, o in fusione di ghisa.

Aperture.(1)

- Nelle ricostruzioni e negli ampliamenti le aperture devono essere distribuite e conformate, in altezza e in larghezza, secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti.
- Le aperture devono avere tendenzialmente forma verticale allungata, sono comunque sempre vietate le finestrate a nastro o zoppe.
- I davanzali e le soglie saranno in pietra naturale a spacco, martellinata o fiammata di congruo spessore, con esclusione di decorazioni (cornici, copertine ecc.) e di rivestimenti in marmo e in materiali lucidi.
- **Nelle aree RA1** serramenti saranno in legno verniciato con oscuramenti esterni (ante, gelosie) in legno verniciato, inoltre serramenti di ferro preverniciato a fuoco o di alluminio colorato con esclusione dell'anodizzazione. Si raccomanda di non utilizzare vernici poliuretaniche trasparenti sui serramenti in legno.
- **Nelle aree RA3, F, AA,** serramenti saranno in legno verniciato o **PVC** con oscuramenti esterni (ante, gelosie) in legno verniciato o **PVC**, inoltre serramenti di ferro preverniciato a fuoco o di alluminio colorato con esclusione dell'anodizzazione. Si raccomanda di non utilizzare vernici poliuretaniche trasparenti sui serramenti in legno.
- I serramenti delle autorimesse dovranno essere di norma in legno o eventualmente in ferro verniciato.
- Le finestre al piano terreno potranno avere inferriate in elementi di ferro semplici, o in fusione di ghisa.
- E' vietato l'uso delle tapparelle avvolgibili.

Coperture.

- Le coperture degli edifici dovranno essere a semplici falde, con inclinazione media analoga a quella degli edifici esistenti, le sporgenze delle falde dovranno avere orditura in legno. Non sono ammessi cornicioni in calcestruzzo anche se intonacati.
- Non è ammessa la costruzione di balconi o terrazze nelle falde del tetto degli edifici.
- Gli abbaini dovranno avere copertura in coppi o in lamiera zincata verniciata, color rame ossidato, con eventuali gambali in ghisa. Ai fini dell'aerilluminazione dei locali sottotetto di cui all'art. 52, è consentita la costruzione di aperture a raso delle falde del tetto con dimensione massima di 1,5 mq.
- Il manto di copertura delle pensiline e delle tettoie dovrà essere in coppi di colore del cotto naturale o in legno.
- Le pensiline e le tettoie dovranno avere struttura della copertura in ferro o legno.
- I bassi fabbricati dovranno avere tetto a falde e copertura in coppi colore del cotto naturale o in legno.
- Le gronde e i pluviali saranno in rame o simil-rame o in lamiera zincata verniciata, previo trattamento, con eventuali gambali in ghisa.
- Le copertine saranno in pietra, in lamiera di rame o simil-rame o in ferro preverniciato.
- I camini saranno in pietra, in muratura grezza a vista o eventualmente intonacata con lastre di copertura in pietra o in coppi con esclusione di manufatti prefabbricati in calcestruzzo.
- Dovranno essere mantenuti i cornicioni antichi e i passafuori in legno esistenti.

(1) Comma così modificato con Variante Parziale n. 1/2026 scheda E6

Recinzioni di edifici.

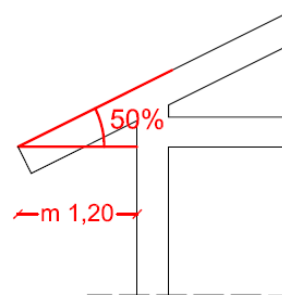
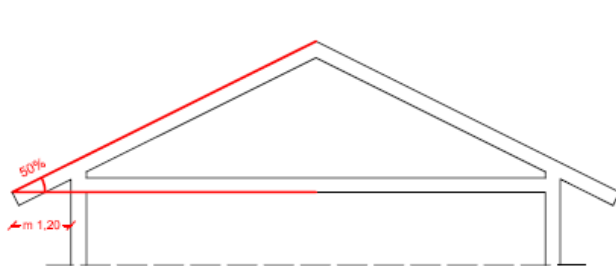
- Le recinzioni a giorno saranno in elementi di ferro semplici su eventuale zoccolo con altezza massima di m. 0,80 più eventuale siepe.
- Le recinzioni non a giorno saranno in mattoni a vista o eventualmente intonacati con eventuale mantenimento e ripristino dei muri di cinta in mattoni esistenti.

Sistemazioni esterne.

- Oltre che con manto vegetale, le sistemazioni con pavimentazione dei cortili e delle strade private devono essere realizzate in ghiaia, in pietra (acciottolato, selciati, ecc.) o in blocchetti autobloccanti di colore adeguato all'ambiente.
- Oltre a quanto sopra si richiama quanto previsto dal progetto guida del parco del Sangone, approvato con delibera di C.C. n. 22 del 27.11.1998, in particolare per manufatti precari (chioschi), capanni per orti urbani e recinzioni, ecc.
- In linea generale, gli interventi devono essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni congruenti con quelli degli edifici di tipologia tradizionale ed in particolare con quelli degli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.
- E' ammesso l'impiego di materiali diversi da quelli indicati, per quanto ciò risulti alla C.I.E. esteticamente accettabile, nei seguenti casi:
- Negli edifici recenti esistenti (tipologia condominiale o ville);
- In aree F ed AA nelle attrezzature tecniche di supporto all'attività agricola quali serre, silos, vasche, ecc., il cui aspetto è dettagliatamente determinato dalla tipologia dell'impianto. I fabbricati strettamente connessi con la produzione (stalle, fienili, officine, ecc.) che per esigenze funzionali non possono essere ricondotti all'immagine tradizionale dei fabbricati rurali dovranno essere comunque adottati accorgimenti tali da renderne comparabile l'aspetto con il decoro dell'ambiente rurale.
- Negli edifici produttivi inclusi nelle aree RA, F, AA e negli impianti tecnologici (edifici A.A.M., ecc.).
- Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ove la porzione di fabbricato non oggetto di intervento sia notevolmente prevalente su quella oggetto di intervento.
- Nel caso di proposte progettuali di notevole valore architettonico, su parere della C.I.E.

Art. 52 - Sottotetti.

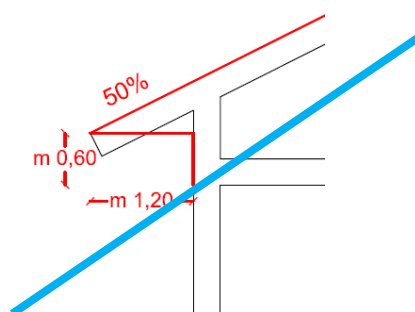
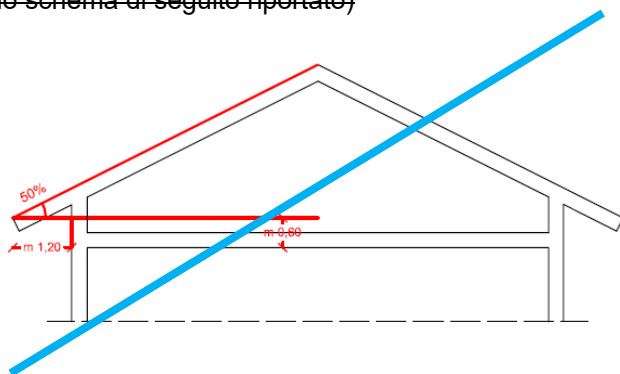
1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.
2. Salvo i casi di sottotetti rientranti nella verifica degli indici di cubatura di zona, il locale sottotetto dovrà essere contenuto entro un'inclinata non superiore al 50% di pendenza condotta per l'estremo della linea di gronda, con sporgenza massima, calcolata al filo dell'intradosso dell'ultima soletta di m. 1,20 dal fronte esterno del fabbricato. Per fronte esterno del fabbricato si intende il limite indicato in planimetria entro il quale deve essere contenuto l'ingombro dell'edificio così come definito dal Regolamento edilizio art. 16, comma 2.⁽²⁾
(Secondo schema di seguito riportato)⁽³⁾



2 bis. Al fine di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio, nel caso di intervento di recupero del sottotetto esistente che rappresenti un miglioramento della prestazione energetica dell'intero edificio rispetto alla normativa vigente e alla pratica corrente **è applicabile quanto previsto dalla normativa regionale sul recupero dei sottotetti in vigore.**

In attesa dell'entrata in vigore dell'allegato energetico, l'intervento dovrà ottenere un punteggio pari almeno ad 1 così come determinato dal Protocollo ITACA sintetico 2009 e s.m.i. Nel caso di edifici ultimati *prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 195/2005, ovvero prima del 08/10/2005* fino a diversa disposizione normativa disciplinata dall'allegato energetico, il miglioramento della prestazione energetica potrà essere conseguito con l'abbattimento del 50% dell'indice di prestazione energetica reale, riferito all'intero edificio e dimostrato dagli attestati di certificazione energetica pre e post intervento. ⁽³⁾

(Secondo lo schema di seguito riportato)



3. Si definisce volume tecnico e quindi non abitabile il sottotetto con le seguenti caratteristiche:

- a) assenza di servizi igienici, assenza dell'impianto termico, assenza di tramezzature interne;
- b) illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, con una superficie non maggiore di 1/60 della superficie netta del pavimento del locale;
- c) assenza di collegamento diretto e funzionale⁽³⁾ con unità immobiliari sottostanti;

3bis⁽¹⁾ Si definisce volume accessorio (e quindi per l'utilizzazione saltuaria) il sottotetto non costituente carico antropico che abbia le seguenti caratteristiche **geometriche e funzionali previste dalla normativa regionale sul recupero dei sottotetti in vigore, cui si rimanda, oltre alle seguenti caratteristiche:**

- a) ~~si definisce volume accessorio, il sottotetto, comprese le tramezzature, che abbia le caratteristiche per utilizzazione saltuaria e la cui altezza media interna sia non superiore a mt (2,40) 2,60⁽²⁾ e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, oppure altre superfici aeroilluminanti non a raso che non consentano l'affaccio. Tali superfici non potranno superare 1/12 della superficie netta di pavimento del locale e dovranno rispondere ai requisiti della luce così come definito dal codice civile;~~
- b) dovrà avere collegamento diretto con l'unità principale sottostante;
- c) potrà essere dotato di impianto di riscaldamento e di tramezzature interne per delimitare i locali accessori;

- d) non entra nel calcolo del volume e della superficie utile lorda (SUL) ma sarà conteggiato quale superficie non residenziale (snr);
- e) non viene computato per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio.
- f)⁽³⁾ all'interno del volume accessorio è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:
 - idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
 - ~~altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;~~
 - pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
 - w.c. e lavabo (dotazione minima);
 - allacciamento alla rete fognaria comunale;
 - allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.

Trattandosi di un sottotetto non adibito ad abitazione oppure ad attività lavorative non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

4. E' considerato abitabile il sottotetto avente le seguenti caratteristiche: altezza media interna di m 2,70 ed altezza minima non inferiore a m 1,70, rapporto di aeroilluminazione non inferiore a 1/8 della superficie netta di pavimento.

- 4 bis. ⁽³⁾ nei sottotetti abitabili, è consentita la realizzazione di servizi igienici aventi le seguenti caratteristiche:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 1,70 ed altezza media almeno pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c., lavabo, bidet vasca o doccia (*);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- anti w.c. aerato ed illuminato naturalmente o artificialmente.

(*)Nel caso in cui il sottotetto costituisca unità abitativa a se stante, nei rimanenti casi, è sufficiente la dotazione minima, (wc e lavabo) in quanto ai sensi dell'art. 7 comma 3 del DM 5 luglio 1975 "per ciascun alloggio , almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici. Vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo";

5. Per gli edifici di nuova costruzione, i sottotetti abitabili che abbiano superficie utile inferiore al 60% della unità immobiliare cui sono funzionalmente connessi con collegamento verticale permanente con le unità immobiliari sottostanti autonomo dalle scale comuni non entrano nel calcolo della S.U.L. né nel calcolo del volume, né nel calcolo per determinare l'altezza delle fronti dell'edificio ⁽¹⁾.

- 5bis. (3) Nel caso di sottotetti aventi le caratteristiche individuate nei commi 3bis, 4 e 5, gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi requisiti igienico-sanitari potranno essere utilizzati dotandoli di arredi fissi.

6. Il rilascio della concessione degli interventi di cui ai tre⁽¹⁾ commi precedenti è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione stabiliti dal disciplinare comunale.
7. Nel caso di recupero all'abitabilità di sottotetti esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R.

6/6/1998 n° 21 e s.m.i. si applicano i disposti della stessa nei casi non normati dal P.R.G.C. vigente.

- (1) Comma aggiunto e modificato con D.C.C. n. 68 del 18/10/2005
- (2) Commi così modificati con D.C.C. n. 28 del 16/05/2007
- (3) Commi aggiunti e modificati con D.C.C. n. 39 del 21/10/2014

Art. 53 - Verande e logge.

1. E' ammessa l'esecuzione di manufatti di tamponamento di logge, di balconi e terrazze esclusivamente su edifici uni-bifamiliari, sui fronti interni, opposti alla via, degli edifici con fabbricazione in linea o a schiera e sui fronti interni, su cortile, degli edifici con fabbricazione a blocco chiuso, mediante cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili, ~~non superiori a 10 mq per unità immobiliare~~, alle seguenti condizioni:
 - il tamponamento avvenga con pannelli aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti, ed amovibili, di tipo accettato dal Comune;
 - non risultino incluse nel tamponamento bocche di immissione nei condotti di trasporto delle immondizie;
 - non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici e di cucine o di locali con posto di cottura o focolari, a meno che siano dotati di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno sempreché non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
 - non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
 - le superfici finestrate del tamponamento e quelle che si aprono sulla veranda consentano una adeguata ventilazione dei vani;
 - non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti.
2. Nel caso di edifici a più unità immobiliari, l'autorizzazione è subordinata ad atto di impegno del condominio certificante che il tipo di serramento prescelto sarà, in caso di eventuali future richieste, adottato in tutte le unità immobiliari affaccianti sullo stesso lato.
3. ~~Nel caso di edifici di altezza superiore a 3 piani, a più unità immobiliari, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di un progetto con soluzione architettonica ordinata ed unitaria riguardante tutto l'edificio. In tal caso l'intervento è ammesso solo in seguito a impegno di realizzarlo completamente per quanto riguarda singole colonne verticali o singoli piani. Si deroga dai due commi precedenti negli edifici condominiali di altezza superiore a 3 piani dove siano state installate verande che interessino almeno i 2/3 dei balconi, a condizione che il progetto di veranda si unifichi alla tipologia prevalente fra quelle esistenti. Negli edifici condominiali qualora risultino installate verande che interessino almeno i 2/3 dei balconi, il progetto della nuova veranda dovrà uniformarsi alla tipologia prevalente fra quelle esistenti tale da garantire una soluzione architettonica ordinata ed unitaria al fine di riqualificare tutto l'edificio~~
4. È consentita l'installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), come interventi di edilizia libera, nel caso in cui:
 - non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente creazione di volumi e di superfici, che quindi potrebbero creare nuova volumetria e comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. In sostanza, la vetrata deve essere scorrevole così da non costituire un aumento fisso della superficie della residenza;
 - favoriscano una naturale micro-aerazione che consente la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
 - abbiano caratteristiche tecniche, costruttive ed estetiche tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, così da non modificare le preesistenti linee architettoniche dell'immobile.

Art. 54 - Locali accessori, fabbricati accessori, locali per impianti tecnologici, tettoie.

1. Si definiscono locali accessori i locali pertinenziali non abitabili a esclusivo servizio dell'unità

immobiliare principale residenziale, produttiva o terziaria.

2. Si considerano locali accessori residenziali pertinenziali le cantine, i locali stenditoi e deposito attrezzi, le lavanderie, le tavernette ⁽¹⁾ e le soffitte.

2bis. ⁽¹⁾ a) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale o lavorativa produttiva devono possedere le seguenti caratteristiche:

- idoneo sistema di aerazione naturale e/o meccanica;
- altezza minima pari a metri 2,40;
- w.c., lavabo, bidet vasca o doccia;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile;
- anti w.c. aerato ed illuminato naturalmente o artificialmente.

b) I servizi igienici posti in unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale ed attigui ai locali accessori pertinenziali non abitabili, devono possedere le seguenti caratteristiche:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c. e lavabo (dotazione minima);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c..

3. Si considerano locali accessori pertinenziali alle attività produttive e terziarie i locali quali servizi igienici, spogliatoi, ripostigli, locali di riposo, locali per ricovero di mezzi per attività di manutenzione e pulizia.

4. Si considerano locali tecnologici le centraline e cabine Enel, i locali per impianti di condizionamento, le centrali termiche, locali autoclave, depositi oli e infiammabili.

5. Non sono conteggiati nella cubatura e nella superficie utile:

- i locali di cui al comma 2 posti negli interrati e nei sottotetti e i locali di cui al comma 3 posti negli interrati;
- i locali per impianti tecnologici delle attività produttive e terziarie posti negli interrati o sull'estradosso dell'ultima soletta o in bassi fabbricati esterni;
- i locali per impianti tecnologici di cui sopra possono essere inseriti nella sagoma degli edifici principali qualora risulti inopportuna o impossibile la collocazione indicata al punto precedente per motivi di inserimento ambientale o di carattere tecnologico, per una S.U.L. non superiore al 3% della S.U.L. totale di proprietà.

5bis. ⁽¹⁾ I locali aventi destinazione d'uso tavernette sono soggetti al versamento del contributo di costruzione determinato in base alle vigenti deliberazioni comunali.

6. I locali accessori di cui al comma precedente sono comunque conteggiati ai fini della superficie coperta.

7. Si definisce tettoia il fabbricato accessorio a copertura di uno spazio aperto con superficie di facciata permanentemente aperta non minore del 50% per le nuove costruzioni o con almeno un lato della facciata permanentemente aperto per le costruzioni esistenti.

8. Nelle aree residenziali esistenti e nelle aree produttive e terziarie esistenti e in progetto, è ammessa la realizzazione di tettoie per una superficie non superiore ad 1/5 della superficie libera. L'area libera è data dalla superficie fondiaria meno la superficie coperta.

9.⁽¹⁾ Si definiscono tavernette i locali posti al piano terreno, seminterrato e/o interrato delle abitazioni, realizzabili in qualunque area urbanistica (fatti salvi i disposti delle prescrizioni particolari delle N.T.A.. delle singole aree urbanistiche), che abbiano le seguenti caratteristiche:

se ubicate al piano terreno:

- superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40 e comunque inferiore am. 2,70(*);
- pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;
- vespaio aerato (qualora non vi sia un ulteriore piano sottostante);
- impianto elettrico e termico;
- illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso.

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c. e lavabo (dotazione minima);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

Se ubicate al piano interrato:

- superficie minima del locale mq 9,00 e altezza minima interna m 2,40;
- pareti interne, soffitto e pavimentazione rifinite;
- le murature e i solai contro terra dovranno essere protetti contro l'umidità del terreno mediante idonee intercapedini aerate ed ispezionabili e vespai aerati;
- sarà consentita l'installazione dell'impianto elettrico e termico;
- almeno una finestra apribile direttamente sull'intercapedine aerata idoneo impianto di ventilazione meccanico tale da garantire l'adeguata immissione di aria opportunamente captata.

Tali spazi saranno complementari ad unità immobiliari esistenti ai piani superiori e non costituiranno in alcun modo unità immobiliare a se stante.

E' ammessa la realizzazione di almeno un servizio igienico avente i seguenti requisiti:

- idoneo sistema di ventilazione meccanica e/o naturale per garantire la corretta aerazione del locale;
- altezza minima pari a metri 2,40;
- pavimenti e pareti realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di m 2;
- w.c. e lavabo (dotazione minima);
- allacciamento alla rete fognaria comunale;
- allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile.
- non è obbligatoria la realizzazione di un anti w.c.

Nel caso di interventi su edifici esistenti, le disposizioni del presente comma non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare tali soluzioni tecniche in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e microclima degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento rispetto alla situazione in atto.

(*)qualora il locale posto al piano terreno abbia un'altezza di 2,70 metri e illuminazione ed aerazione naturale con rapporto pari ad almeno 1/8 tra la superficie del pavimento del locale e la superficie finestrata apribile dello stesso dovrà rientrare nel conteggio della cubatura e della superficie

utile.

(1) Commi aggiunti e modificati con D.C.C. n. 40 del 21/10/2014

Art. 54 bis - Orti urbani ⁽¹⁾

1. Nelle aree poste all'interno del parco urbano e sovracomunale (F) è ammessa la destinazione ad orti di tipo urbano, già consentita dal Progetto Guida del Parco del Sangone, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 22 del 17 novembre 1998.
2. Al fine di perseguire il decoro e la valorizzazione delle aree, la realizzazione di capanni per il ricovero attrezzi da installare sui singoli lotti è soggetta alle prescrizioni indicate nei seguenti commi.
3. In ciascun lotto è consentita la realizzazione di un capanno chiuso per il ricovero attrezzi agricoli, di altezza non superiore a mt. 2,50, delle dimensioni massime sotto indicate:

A- Superficie Lotto $\geq 100,00$ e $< \text{mq. } 300,00$ – dimensione massima del capanno attrezzi agricoli mq. 7,50;

B- Superficie Lotto $\geq \text{mq. } 300,00$ e $< \text{mq. } 700,00$ – dimensione massima del capanno attrezzi agricoli mq. 15,00;

C- Superficie Lotto $\geq \text{mq. } 700,00$ – dimensione massima del capanno attrezzi agricoli mq. 22,50.

Le dimensioni massime dei capanni sopra riportate, nel caso di lotti di terreno di dimensioni inferiori a mq. 100, dovranno comunque rispettare l'indice di edificabilità territoriale definito dall'art. 19 comma 3, previsto per le aree a parco urbano e sovracomunale (F).

4. Sono ammesse eventuali strutture a pergolato con elementi portanti leggeri lignei o in metallo verniciato (tonalità verde) ed elemento ombreggiante esclusivamente di carattere vegetale (rampicanti, vite e simili) delle dimensioni massime sottoindicate:

A- Superficie Lotto $\geq 100,00$ e $< \text{mq. } 300,00$ – dimensione massima del pergolato mq. 16,00;

B- Superficie Lotto $\geq \text{mq. } 300,00$ e $< \text{mq. } 700,00$ – dimensione massima del pergolato mq. 25,00;

C- Superficie Lotto $\geq \text{mq. } 700,00$ – dimensione massima del pergolato mq. 30,00;

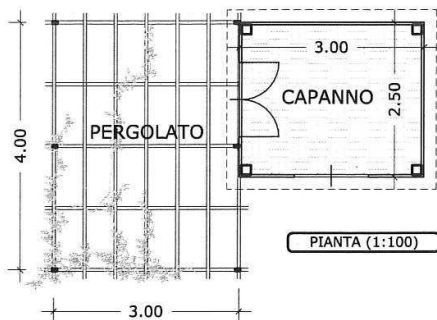
5. Le caratteristiche costruttive dei capanni sono indicate negli schemi tipologici allegati al presente articolo.
6. All'interno del lotto dovrà essere ricavata un'area parcheggio dimensionata per un massimo di tre veicoli. Non è ammessa la sosta di auto o altri mezzi sulla viabilità ad uso pubblico di accesso agli orti.
7. I materiali utilizzati per i capanni dovranno essere facilmente smontabili ed asportabili, con assoluta esclusione di realizzazione di strutture o basamenti in calcestruzzo. In particolare si prescrivono i seguenti materiali:
 - strutture portanti in legno o metallo tubolare;
 - copertura e rivestimenti esterni in lamiera verniciata con tonalità verdi ed ocra, pannelli in legnocatramato (trattato), pannelli in cannicciati o palizzate;
 - pavimentazioni interne ed esterne in ghiaione stabilizzato, pietrisco, ciotoloni o marmette in cotto posati direttamente su terreno costipato;
 - negli spazi adibiti ai posti auto sono inoltre consentiti elementi autobloccanti forati.
8. Oltre ai capanni, come definiti ai precedenti commi, all'interno degli orti sono ammesse le seguenti attrezzature:
 - semenzai che non comportino alcuna struttura fissa a terra;

- arredo per gli esterni, bancali di lavoro ed attrezzature fisse esclusivamente in legno;
- serre esclusivamente a tunnel con coperture in nylon di altezza non superiore a mt. 1,50, con una estensione delle dimensioni massime sottoindicate:
 - A- Superficie Lotto $\geq 100,00$ e $< \text{mq. } 300,00$ – dimensione massima della serra mq. 50,00;
 - B- Superficie Lotto $\geq \text{mq. } 300,00$ e $< \text{mq. } 700,00$ – dimensione massima della serra mq. 75,00;
 - C- Superficie Lotto $\geq \text{mq. } 700,00$ – dimensione massima della serra mq. 100,00;

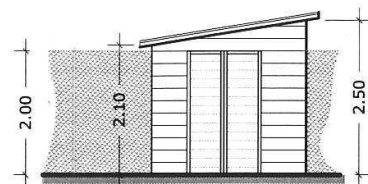
Le dimensioni massime delle serre sopra riportate, dovranno comunque garantire una superficie permeabile pari ad almeno 50% del lotto.

9. Sono ammesse esclusivamente recinzioni in rete metallica con sostegni in ferro di altezza massima mt. 2,00 o con palizzate in legno di altezza massima mt. 1,20.
I sostegni metallici potranno essere annegati in piccoli plinti in cls completamente interrati.
10. Non sono ammessi muricci o cordoli per il sostegno delle recinzioni. I cancelli di ingresso dovranno essere dello stesso materiale delle recinzioni.
11. All'interno dei lotti di orti urbani non sono ammessi:
 - pozzi ad uso domestico potabile;
 - servizi igienici;
 - deposito di roulotte, automezzi e auto private.
12. La realizzazione di più orti privati, è subordinata e conseguente ad un piano di frazionamento, anche parziale. È subordinata inoltre alla sottoscrizione di un atto d'impegno unilaterale, corredato di adeguati elaborati tecnici che preveda:
 - rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo;
 - realizzazione e gestione di un pozzo preferibilmente a carattere consortile.
 - impegno alla regolarizzazione e/o riadeguamento ed alla manutenzione della viabilità di accesso ai lotti;
 - modalità di realizzazione e gestione delle parti comuni (strade, rete idrica, eventuali aree comuni, smaltimento rifiuti ecc...).
13. I capanni sono consentiti previa istanza di Permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. a) del T.U. in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o, in alternativa, SCIA ai sensi dell'art. 23 del T.U. in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
14. Nelle zone sottoposte a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m. e i. la fattibilità dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio, secondo la normativa vigente in materia.
15. È consentita la realizzazione di vasche raccolta acque.

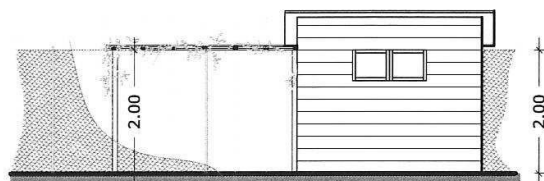
(1) Articolo aggiunto con D.C.C. n. 13 del 26/03/2018



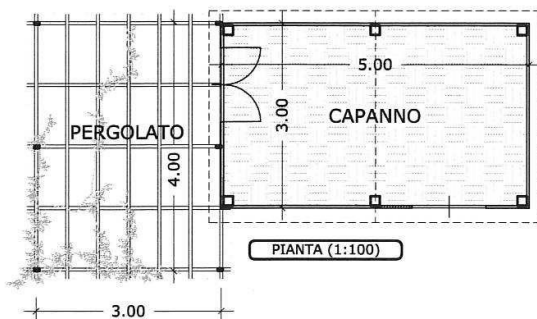
PROSPETTO
FRONTALE (1:100)



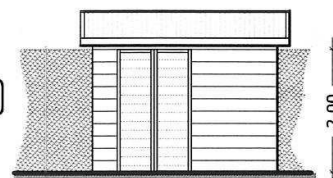
PROSPETTO
LATERALE (1:100)



ORTI URBANI (Lotto "A") - Tipologia Capanno
SUPERFICIE LOTTO < mq. 300,00, CAPANNO ATTREZZI Max mq. 7,50
STRUTTURA PORTANTE in legno o metallo tubolare
RIVESTIMENTO in legno o lamiera nelle tonalità del verde o ocra
PERGOLATO in legno o metallo verniciato (tonalità verde) max mq. 12,00
RECINZIONE paletti e rete metallica color verde, altezza max ml. 2,00



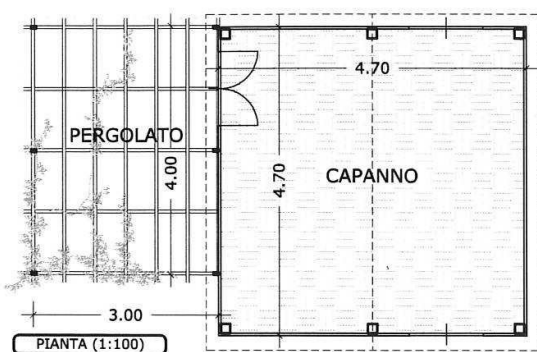
PROSPETTO
FRONTALE (1:100)



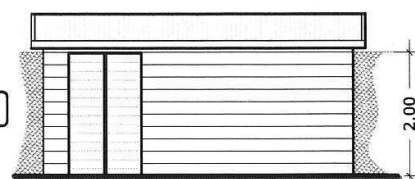
PROSPETTO
LATERALE (1:100)



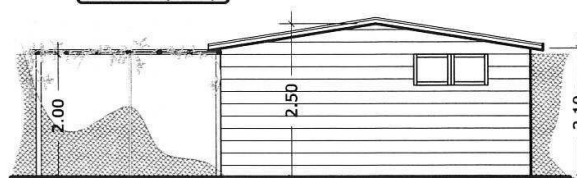
ORTI URBANI (Lotto "B") - Tipologia Capanno
SUPERFICIE LOTTO > mq. 301,00 < mq. 700,00, CAPANNO ATTREZZI Max mq. 15,00
STRUTTURA PORTANTE in legno o metallo tubolare
RIVESTIMENTO in legno o lamiera nelle tonalità del verde o ocra
PERGOLATO in legno o metallo verniciato (tonalità verde) max mq. 12,00
RECINZIONE paletti e rete metallica color verde, altezza max ml. 2,00



PROSPETTO
FRONTALE (1:100)



PROSPETTO
LATERALE (1:100)



ORTI URBANI (Lotto "C") - Tipologia Capanno
SUPERFICIE LOTTO > mq. 1000,00, CAPANNO ATTREZZI Max mq. 22,50
STRUTTURA PORTANTE in legno o metallo tubolare
RIVESTIMENTO in legno o lamiera nelle tonalità del verde o ocra
PERGOLATO in legno o metallo verniciato (tonalità verde) max mq. 12,00
RECINZIONE paletti e rete metallica color verde, altezza max ml. 2,00

Art. 55 - Recinzioni.

1. Le recinzioni verso le strade pubbliche e private e gli spazi pubblici o di uso pubblico, devono avere altezza non superiore a m. 2,00 dei quali potrà non essere a "giorno" soltanto il basamento alto non più di m. 0,80.
2. Possono essere rilasciate autorizzazioni in contrasto a quanto sopra prescritto, soltanto in casi di ripristino e di completamento di recinzioni esistenti o di interventi subordinati a SUE nelle aree RA1.
3. Nelle aree residenziali le recinzioni fra proprietà private possono essere anche costruite non "a giorno" con altezza non superiore a m. 2,00, mentre nelle aree produttive sono ammesse recinzioni con tamponamenti non "a giorno" fra proprietà private con altezza massima di m. 3,00.
4. Nelle aree agricole la recinzione con basamento e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto di pertinenza dell'azienda e dell'abitazione. Eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata su paletti senza zoccolo.
5. Di norma la recinzione dovrà rispettare l'allineamento in atto, in sua assenza la distanza non dovrà essere inferiore a m 1,50 dalla sede veicolare e comunque dovrà rispettare l'allineamento del marciapiede, ove esistente.
6. I passaggi carrai, a filo sede stradale, anche nel caso siano richiesti su recinzioni esistenti, dovranno essere arretrati dalla sede veicolare di una distanza idonea ad accogliere un veicolo e essere dotati di congegno di apertura automatico ai sensi dell'art. 46 del Regolamento di attuazione del codice della strada.
7. Nelle aree oggetto di piani esecutivi, le eventuali divisioni interne potranno essere realizzate esclusivamente con siepi vegetali, eventualmente appoggiate a griglie metalliche o reti e senza zoccolo.
8. Le recinzioni potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto alla distanza prescritta dall'Ente proprietario, solo con l'impegno del privato alla demolizione senza indennizzo del manufatto, in caso di modificazione della sede stradale.

Art. 56 - Sbancamenti e muri di sostegno.

1. I muri di sostegno delle terre che si innalzano a ridosso di costruzioni non possono distare dalle stesse meno di m 5,00.
2. I muri di sostegno delle terre, in nessun caso potranno avere altezza maggiore di m 2,50. Qualora occorra eseguirli di maggiore altezza, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m 2,00.

Art. 57 - Costruzione in arretramento dal filo stradale.

1. Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di fabbricazione regolamentare (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento sia imposto in osservanza delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

Art. 58 - Strutture a carattere precario e stagionale.

1. L'utilizzazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario e per una utilizzazione temporanea o stagionale a carattere collettivo (chioschi, dehors, ecc.) è subordinata ad autorizzazione temporanea o concessione, previa verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi da parte della commissione igienico-edilizia, in coerenza con l'eventuale piano dell'arredo urbano se esistente ed in conformità alle norme vigenti sulla sicurezza (Codice della

Strada) e alle specifiche disposizioni in materia.

2. L'Amministrazione Comunale può consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione di bevande, alimenti, ecc.) su aree pubbliche o vincolate a servizi pubblici.
3. Le installazioni di cui al comma 2 saranno soggette a concessione onerosa (secondo le tabelle parametriche per le attività commerciali), rilasciata previa stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale che regoli i rapporti tra l'Amministrazione e il Richiedente e riservi al Comune il diritto di richiedere la risoluzione del rapporto qualora prima della scadenza pattuita l'area dovesse essere destinata ad usi pubblici. L'onerosità della concessione si aggiunge alla corresponsione della tassa di occupazione di suolo pubblico.
4. Nel caso di interventi su aree di proprietà pubblica dovranno essere osservate le modalità di assegnazione prescritte dalla normativa vigente e da eventuali regolamenti comunali.
5. I chioschi insistenti su sedime pubblico non potranno avere una superficie utile maggiore di 18 mq e altezza non superiore a m. 2,70. Nelle aree normative "F" (aree a Parco Urbano e sovracomunale) valgono le prescrizioni del Progetto Guida del Parco del Sangone approvato con delibera di C.C. n. 22 del 27.11.1998.

Art. 59 - Distributori di carburante e stazioni di servizio.

1. Nell'ambito delle aree di pertinenza delle stazioni di servizio e di distribuzione di carburante è ammessa la realizzazione di impianti e costruzioni per attività di servizio alla circolazione stradale (distributori, autolavaggi, ristoro e commercio per utenti della strada).
2. Tali impianti e costruzioni, nelle aree di pertinenza autostradale, dovranno avere una superficie coperta non maggiore di 0,25 mq/mq e una superficie utile non maggiore di 0,10 mq/mq della superficie del lotto. Gli impianti posti su viabilità ordinaria dovranno avere superficie coperta non superiore a 0,40 mq/mq e superficie utile non superiore a 0,25 mq/mq. L'altezza massima dei fabbricati non può essere superiore a 1 piano fuori terra.
3. Le attrezzature dovranno essere dotate di idonei impianti di depurazione per le acque di lavaggio e conservazione dei residui di lavorazione che non possono essere immessi in reti fognarie ai sensi delle leggi vigenti in materia.
4. Nuovi insediamenti di stazioni di servizio, distribuzione carburante e autolavaggi e relative strutture di servizio potranno essere concessi nelle aree normative in cui la destinazione d'uso TP è ammessa, nelle aree esistenti in fregio alla superstrada Torino-Pinerolo (solo ampliamento sull'area esistente), nell'area SP201 con convenzionamento con l'Amministrazione che preveda la dismissione di almeno il 50% di tale area, previo il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e del Codice della Strada e rispettando gli indici edilizi del presente articolo se non già specificati dalla normativa di zona.

Art. 60 - Riferimento ad altre norme.

1. Per quanto riguarda tutte le norme di carattere igienico-edilizio, restano in vigore quelle previste dal vigente Regolamento Igienico Edilizio e Regolamento di Polizia Mortuaria non in contrasto con le presenti Norme di Attuazione.
2. Il presente Piano recepisce le prescrizioni del PPR relative alle parti di territorio ricadenti all'interno delle fasce fluviali individuate nella Tavola P4.

TITOLO V: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 61 - Deroghe.

1. Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G.C. unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle altezze, al numero dei piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritti.
2. È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso nel caso di aree destinate ad uso agricolo, unicamente per impianti pubblici.
3. I poteri di deroga, di cui ai precedenti commi, sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 1357/55. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 62 - Norme in contrasto.

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio vigenti, che risulti in contrasto con il P.R.G.C. e le relative norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G.C., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

Art. 63 - Riconferma degli interventi del P.P.A. vigente e degli interventi edilizi in atto o previsti.

1. Purché non si vengano a compromettere le prescrizioni inerenti il pubblico interesse (strade, pubblici servizi, ecc.) è fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 nei seguenti casi:
 - gli interventi soggetti a concessione previsti nel 2° P.P.A. vigente e in corso di attuazione fino alla data di scadenza dello stesso: tali interventi potranno essere realizzati secondo le norme ed i parametri urbanistico-edilizi contenuti nel suddetto P.P.A. e nel relativo strumento urbanistico generale, anche se in contrasto con le previsioni del presente P.R.G.C.;
 - le norme e le previsioni degli S.U.E. inseriti nel suddetto P.P.A.;
 - gli interventi previsti dalla integrazione di densificazione delle aree ex L. 167/62 adottata in precedenza all'adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C.;
 - le norme e le previsioni del Piano Parcheggi di cui alla L. 122/89;
 - le concessioni ed autorizzazioni edilizie già rilasciate prima della data di adozione del P.R.G.C., i cui lavori vengano iniziati entro un anno dalla data di rilascio e completati entro tre anni dalla data di inizio.

TITOLO VI: NORMATIVA SPECIFICA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALLA VARIANTE STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. 1/2007 ⁽¹⁾

Le integrazioni alle NtdA introdotte con la presente variante strutturale, redatta ai sensi dell'art. 1 della L.R. 1/2007 riguardano esclusivamente le aree oggetto della variante stessa.

Art. 64 - Norma generale⁽¹⁾

1. La trasformazione urbanistica delle aree oggetto della variante strutturale in titolo è attuabile secondo le modalità generali previste dal Piano Regolatore Generale vigente e dalla I° variante strutturale, approvata con D.G.R. n. 16-16669 del 07/06/2004, ove non in contrasto con le specifiche prescrizioni delle schede d'area e nel rispetto delle nuove destinazioni d'uso.

Art. 65 - Normativa specifica di carattere ambientale⁽¹⁾

1. Ai fini del rispetto dell'equilibrio ambientale, secondo i parametri evidenziati dalla Valutazione Ambientale Strategica, elaborata ai sensi dell'allegato F della L.R. 40/98, che costituisce parte integrante e sostanziale della variante stessa, la trasformazione dell'area deve rispettare, oltre ai parametri urbanistici relativi alle diverse destinazioni d'uso, anche gli standard ambientali di verde, di tipo quali/quantitativo, che potranno essere realizzati tanto su aree destinate a servizi sociali tanto su aree private.
2. Gli standard ambientali di verde sono distinti nelle seguenti tipologie:
 - a) Aree prative.
Saranno realizzate con specie erbacee miste autoctone. Su dette aree è vietata la realizzazione di qualsiasi struttura permanente, a raso o in elevazione, di tipo impermeabile.
 - b) Aree boscate.
Avranno il carattere di vera e propria forestazione urbana e saranno realizzate con specie arboree miste autoctone. Le presenti aree dovranno essere alberate nella misura di cinque alberi ogni 20 mq.
 - c) Alberate in filare singolo o doppio.
Sono previste, così come indicato nelle schede di assetto planimetrico, per alcuni viali, parcheggi e piazze. Saranno realizzate con specie arboree miste autoctone. Il sesto d'impianto deve essere compreso tra 10 e 12 m.
3. *Le superfici di camminamento pedonale devono essere realizzate con sistemi massimamente drenanti e che permettano il più elevato grado di inerbimento parziale possibile.*

TITOLO VII: PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE AL RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE ⁽¹⁾

Art. 66 - Campo di applicazione

- a) I disposti di cui al presente articolo si applicano agli insediamenti industriali:
 - b) nuovi od esistenti soggetti all'applicazione dell'art. 8 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.;
 - c) nuovi od esistenti soggetti all'applicazione dell'art. 6 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i.;
 - d) definiti dal D.Lgs. 334/99 e s.m.i. e determinati secondo i criteri di cui all'art. 81 delle presenti norme.
2. Si intendono:
- a) insediamenti soggetti all'applicazione dell'art. 8: gli insediamenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I, parti 1 e 2, colonna 3 del D.Lgs. 334/99;
 - b) insediamenti soggetti all'applicazione dell'art. 6: gli insediamenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I del D.Lgs. 334/99.
 - c) Stabilimento a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico o a ricaduta ambientale:
 - 1) lo stabilimento in cui è prevista la presenza di sostanze etichettate rispettivamente E, O, F, F+ per il pericolo energetico, T, T+ per il pericolo tossico, N per il pericolo di ricaduta ambientale, in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1 dell'allegato 1 al D.Lgs. 334/99 per l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto;
 - 2) lo stabilimento in cui è prevista la presenza di sostanze classificate rispettivamente nelle categorie 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 10i) per il pericolo energetico, nelle categorie 1, 2, 10ii) per il pericolo tossico, nella categoria 9 per il pericolo di ricaduta ambientale, di cui alla parte 2 dell'allegato 1 al D.Lgs. 334/99 e s.m.i., che concorrono al superamento della rispettiva soglia ivi stabilita per l'applicazione dell'art. 6 del medesimo decreto.
3. Gli stabilimenti industriali non rientranti tra quelli indicati al c. 1, sono tenuti all'aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi, redatto ai sensi del D.Lgs. 626/94, con:
- a) l'individuazione dei rischi di incidenti rilevanti;
 - b) l'adozione delle appropriate misure di sicurezza;
 - c) l'informazione, la formazione, l'addestramento e l'equipaggiamento dei lavoratori ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 334/99.

Il presente documento e i relativi aggiornamenti devono essere depositati al competente ufficio comunale.

4. Sono esclusi, e pertanto non soggetti alla presentazione di alcuna documentazione specifica, gli insediamenti di cui all'art. 4, c. 1 del D.Lgs. 334/99. Per gli scali merci terminali di ferrovia, di cui alla lettera h), c. 1, art. 4 del D.Lgs. 334/99, è necessario allegare una dichiarazione a firma del proprietario e del progettista da cui si evince che l'attività non rientra tra quelle previste al c.2 del medesimo articolo.

Art. 67 - Tipologia di interventi

1. I disposti di cui al presente titolo si applicano alle seguenti tipologie di interventi:
- a) insediamento di nuovi stabilimenti industriali, riconducibili agli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), l) dell'art. 6 delle NTdA;
 - b) modifiche agli stabilimenti, di cui all'art. 10, c. 1 del D.Lgs. 334/99 e comunque tutte quelle modifiche che possano comportare una variazione nel rischio o nelle conseguenze di un incidente rilevante, riconducibili alle lettere c), d), d1), d2), m), n) dell'art. 6 delle NTdA;
 - c) interventi riconducibili alle lettere e), f), g), h), i), l) dell'art. 6 delle NTdA su insediamenti, nuovi od esistenti, o infrastrutture attorno agli stabilimenti esistenti (vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali), qualora l'ubicazione o l'insediamento o l'infrastruttura possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

Art. 68 - Pareri

1. Il rilascio del titolo autorizzativo, PdC o DIA, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole rilasciato dal Servizio Urbanistica in merito:
 - a) alla valutazione di compatibilità territoriale;
 - b) alla valutazione di compatibilità ambientale;
 - c) alla valutazione della vulnerabilità delle infrastrutture della mobilità, delle reti tecnologiche e dei beni di carattere storico-architettonico.

Art. 69 - Individuazione delle aree di danno

1. La determinazione delle aree di danno deve essere svolta dal gestore dello stabilimento, considerando le specificità della propria situazione, secondo quanto indicato al punto 6.2.2 dell'allegato al D.M. 09/05/2001.

Art. 70 - Individuazione delle aree di osservazione relative agli stabilimenti esistenti

1. L'elenco degli stabilimenti a rischio di incedente rilevante presenti sul territorio del Comune di Beinasco è riportato di seguito:

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE
F.lli Ceresa S.p.A.	via San Luigi 10, 10092 Beinasco (To) tel. +39 011 398.70.11 fax +39 011 349.04.83 e-mail: info@ceresa.it

2. L'area di osservazione, rispetto alla quale è necessario effettuare specifica valutazione di compatibilità territoriale, risulta riportata negli elaborati cartografici (Tav. P8.1, P8.2 e P8.3).

Art. 71 - Individuazione delle aree di osservazione relative ai nuovi stabilimenti

1. Per i nuovi stabilimenti l'area di osservazione deve essere individuata sulla base dei seguenti criteri:
 - a) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico (quali incendio ed esplosione, i cui effetti sono principalmente di tipo fisico e limitati dalla quantità di sostanza coinvolta), l'area di osservazione deve avere un'ampiezza, misurata dal centro di pericolo, pari ad almeno due volte il raggio dell'area di danno con effetti irreversibili di cui alla Tabella 2 del D.M. 09/05/2001 e, in ogni caso, non inferiore a 300 metri;
 - b) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico l'area di osservazione deve avere un'ampiezza, misurata dal centro di pericolo, pari ad almeno due volte il raggio dell'area di danno con effetti irreversibili di cui alla Tabella 2 del D.M. 09/05/2001 e, comunque, non inferiore a 500 metri;
 - c) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, le valutazioni di compatibilità sono effettuate nell'ambito di quanto previsto dagli artt. 75, 76, 77, 78 e 79 delle presenti norme;
 - d) la perimetrazione dell'area di osservazione deve estendersi fino a comprendere eventuali elementi territoriali vulnerabili o criticità situati a margine, evitando discontinuità tra aree omogenee contigue e tenendo conto delle aree di intervento individuate nei Piani di Emergenza Esterna.
2. La perimetrazione delle aree di osservazione è proposta dal gestore dello stabilimento. Successivamente il comune, verificata la correttezza della perimetrazione proposta, ed in particolare che l'area di osservazione comprenda tutti gli elementi territoriali vulnerabili o criticità situati a margine, adotta la perimetrazione definitiva.
3. Analogamente si procede nei casi di modifica previsti dall'articolo 10 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. che richiedono il nulla osta di fattibilità descritto all'art. 9 del decreto medesimo.

Art. 72 - Valutazione di compatibilità territoriale sugli stabilimenti esistenti

1. Finalità delle presenti norme è garantire le migliori condizioni di coesistenza tra gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante esistenti e gli elementi territoriali vulnerabili.
2. A tal fine la valutazione di compatibilità territoriale degli stabilimenti esistenti, svolta dagli uffici tecnici, si sviluppa secondo le seguenti fasi:
 - a) sovrapporre all'involuppo delle aree di danno fornito dal gestore la categorizzazione delle tipologie di insediamento esistenti o previste da PRG e definite secondo i termini di vulnerabilità di cui alla tab. 1 dell'allegato al D.M. 09/05/2001. Ciò al fine della verifica della compatibilità territoriale dello stabilimento con gli usi esistenti e previsti, secondo quanto disposto dall'allegato al D.M. 09/05/2001;
 - b) verificare che la perimetrazione delle aree di osservazione individuate dall'elaborato cartografico (Tav. P8.1) si estenda fino a comprendere anche gli eventuali elementi territoriali vulnerabili o criticità situati a margine ed a tal fine, se opportuno, procede alla modifica con comunicazione motivata alla Provincia;
 - c) individuare e valutare la compatibilità, all'interno delle aree di osservazione, delle "categorie territoriali" presenti o in previsione da PRGC di seguito elencate:
 - 1) zone a destinazione prevalentemente residenziale con indice fondiario maggiore o uguale a 4,5 mc/mq;
 - 2) luoghi con concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità (oltre 25 postiletto o 100 persone): ospedali, case di cura, case di riposo, asili, scuole inferiori etc...;
 - 3) luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto (oltre 300 persone): mercatistabili o altre destinazioni commerciali;
 - 4) luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso (oltre 500 persone): centri commerciali, terziari, direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università etc...;
 - 5) luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio (oltre 500 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 se al chiuso): luoghi di spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose etc...;
 - 6) stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (con movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno);
 - 7) ulteriori elementi ritenuti vulnerabili a scala locale, individuati dai comuni sulla base dei criteri generali definiti al punto 6.1.1, comma 3 dell'allegato al D.M. 09/05/2001.
 - d) tradurre le soglie espresse in termini di "quantità" di persone di cui al punto c) precedente, in valori massimi consentiti dei parametri urbanistici ed edilizi nelle singole zone di PRG ricadenti all'interno dell'area di osservazione;
 - e) valutare la compatibilità territoriale rispetto al sistema delle infrastrutture della mobilità;
 - f) adeguare lo strumento urbanistico con opportune prescrizioni normative e cartografiche riguardante aree da sottoporre a specifica regolamentazione, nonché con soluzioni progettuali o strutturali che garantiscano la compatibile coesistenza tra lo stabilimento e gli altri insediamenti esistenti o previsti.

Art. 73 - Valutazione di compatibilità territoriale sui nuovi stabilimenti

1. E' ammessa la localizzazione o la presenza di nuovi stabilimenti, solo previa verifica della compatibilità territoriale rispetto agli usi esistenti e agli elementi territoriali vulnerabili, oltre che della compatibilità ambientale di cui ai successivi artt. 75, 76, 77, 78 e 79.
2. A tal fine il gestore, all'atto della richiesta del titolo abilitativo:
 - a) fornisce al comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale redatta sulla base dei criteri dell'art. 72, c. 2 lettere a), c) ed e) relativa all'area di osservazione individuata come sopra specificato;
 - b) trasmette al comune le informazioni di cui al punto 7 dell'allegato al D.M. 09/05/2001.
3. Il comune, valutata la proposta, ammette eventualmente sulla base della suddetta valutazione di compatibilità la presenza o la localizzazione del nuovo stabilimento.

4. Il rilascio del titolo abilitativo o l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo deve essere corredato da uno specifico documento, che entra a far parte del RIR, contenente le disposizioni di sicurezza che lo stabilimento e gli insediamenti ad esso adiacenti devono garantire e rispettare per una maggiore protezione degli individui in caso di incidente.
5. I disposti del presente articolo si applicano anche nei casi di modifiche di uno stabilimento previste dall'art. 10 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., che richiedono il "nulla osta di fattibilità" di cui all'art. 9 del decreto medesimo.

Art. 74 - Vulnerabilità delle infrastrutture della mobilità, delle reti tecnologiche e dei beni di carattere storico-architettonico

1. Gli effetti risentiti dalla rete viaria devono essere valutati, nelle diverse direzioni, sino ai nodi di congiungimento con la viabilità di livello superiore o, quando questa non fosse presente a distanze ragionevoli, con altra viabilità di pari livello.
2. Tali valutazioni dovranno anche tener conto degli aspetti relativi al trasporto di merci pericolose in coesistenza o in commistione con altro traffico pesante o leggero insistente sul medesimo sistema viario anche per effetto della presenza di aree industriali o commerciali. In tal senso, l'ambito di analisi va esteso sino a considerare la presenza sul territorio di centri di attrazione/aggregazione esistenti o previsti che possono indurre importanti flussi di traffico sulla viabilità fruita dallo stabilimento. L'analisi dovrà tener conto anche delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione dell'emergenza.
3. Per i nuovi stabilimenti, con riferimento alle reti tecnologiche e agli elementi di carattere storico e culturale valgono analoghe considerazioni di valutazione della compatibilità di coesistenza, tenuto presente che eventi di natura energetica (incendio di pozza, BLEVE, fireball, flash fire, UVCE) possono arrecare danni gravi alle strutture secondo i valori e le distanze definite in applicazione della tabella 2, ultima colonna, dell'allegato al D.M. 09/05/2001.

Art. 75 – Valutazione di compatibilità ambientale: definizioni

1. Si definiscono:
 - a) Zone ad altissima vulnerabilità ambientale, le zone caratterizzate dalla presenza dei seguenti fattori ambientali e paesaggistici limitanti:
 - 1) aree naturali protette (nazionali, regionali, provinciali) istituite o in previsione;
 - 2) siti Natura 2000 ex Direttiva 92/43/CEE "Habitat";
 - 3) aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. art. 142, lettere b, (fascia di 300 m intorno ai laghi), d (montagne sopra i 1600 m) ed m (zone di interesse archeologico);
 - 4) fasce A e B, zone RME, aree in dissesto idrogeologico a pericolosità molto elevata (Fa, Ee, Ca) ed elevata (Fq, Eb, Cp, Ve) da PAI;
 - 5) frane (progetto IFFI), movimenti gravitativi e aree inondate e/o potenzialmente inondabili;
 - 6) abitati da trasferire e consolidare classificati ai sensi della L. 09/07/1908 n. 445 e s.m.i.
 - b) Zone a rilevante vulnerabilità ambientale, le zone caratterizzate dalla presenza delle seguenti categorie di elementi ambientali e paesaggistici:
 - 1) aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico e archeologico esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti;
 - 2) geositi;
 - 3) aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);
 - 4) aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC;
 - 5) aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici);
 - 6) corridoi di connessione ecologica esistenti o in previsione individuati negli strumenti di pianificazione;
 - 7) zone di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso, spazi agricoli

- periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- 8) sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti;
- 9) fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata (Fs, Em, Cn, Vm) da PAI;
- 10) aree a rischio di inondazione per evento catastrofico da studi della Provincia;
- 11) acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- 12) zone di ricarica delle falde;
- 13) territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;
- 14) zone con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri dal p.c. e litologia prevalente di natura ghiaioso-sabbiosa.
- c) Zone a ridotta vulnerabilità ambientale, le rimanenti zone del territorio comunale non comprese nelle due tipologie definite ai precedenti punti. Sono considerate zone a ridotta vulnerabilità ambientale nei confronti di "nuovi stabilimenti".

2. Per la precisa individuazione e delimitazione delle aree di cui sopra, si rimanda alla cartografia di piano (Tav. P8.2).

Art. 76. - Valutazione di compatibilità ambientale degli stabilimenti esistenti

1. Il comune, nel predisporre e/o modificare il RIR, relativamente agli stabilimenti esistenti:
 - a) acquisisce le informazioni o le valutazioni di cui al punto 7 dell'Allegato al D.M. 09/05/2001;
 - b) verifica eventuali condizioni di criticità ambientale e paesaggistica con riferimento agli elementi di vulnerabilità ambientale di cui all' art. 75;
 - c) invita il gestore a documentare, con le modalità di cui all'art.7 delle Linee guida alla Variante al PTC di Adeguamento al D.M. 09/05/2001, il rispetto delle condizioni ivi indicate. Il gestore trasmette la predetta documentazione entro 90 giorni dalla richiesta del comune;
 - d) chiede al gestore, nel caso alcune delle condizioni di cui al punto c) non risultino rispettate, di adottare le necessarie misure di prevenzione;
 - e) se necessario, rivede le previsioni urbanistiche di carattere generale o puntuale, assume misure di tutela volte a rendere minimi gli effetti di eventi incidentali, sulla base dei principi illustrati nel Titolo III delle Linee guida alla Variante al PTC di Adeguamento al D.M. 09/05/2001 o, se necessario, ricorre agli strumenti previsti dall'art. 82;
 - f) inserisce gli esiti delle valutazioni come parte integrante della documentazione del RIR;
 - g) per le attività relative al presente articolo, come previsto dal D.M. 09/05/2001, il comune può chiedere un parere consultivo all'autorità competente di cui all'art.21 del D.Lgs. 334/99.

Art. 77 - Valutazione di compatibilità ambientale di nuovi stabilimenti: zone ad altissima vulnerabilità ambientale

1. Nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale, è fatto divieto di ammettere o localizzare nuovi stabilimenti di cui all'art. 66 delle presenti norme.
2. Analogo divieto si applica nei casi di modifiche di stabilimenti previste dall'articolo 10 del d.lgs. 334/99 e s.m.i.

Art. 78 - Valutazione di compatibilità ambientale di nuovi stabilimenti: zone a rilevante vulnerabilità ambientale

1. Nelle Zone a rilevante vulnerabilità ambientale l'installazione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale-paesaggistico della zona non verrà compromesso.
2. La presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti è comunque subordinata alle seguenti disposizioni:
 - a) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, non è ammessa nei casi di aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 142 lett. C) e aree soggette a vincolo idrogeologico ex L.R. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle N.T.A..

del PTC;

- b) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non è ammessa nei casi di sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc.) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
 - c) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non è ammessa nei casi di acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde, territori con soggiacenza inferiore a 3 metri dal p.c.;
 - d) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico o a ricaduta ambientale, fatti salvi i casi di cui ai punti precedenti:
 - 1) l'ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al c. 6, lett. C) del presente articolo;
 - 2) la localizzazione di stabilimenti nuovi privilegia, fatta salva la compatibilità territoriale, le aree produttive su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.
3. Nei casi in cui lo stabilimento presenti pericolo di eventi incidentali di diverse tipologie, o l'area appartenga a più categorie, si applicano le disposizioni più cautelative.
4. L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi delle presenti norme, nonché del rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.
5. Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni diventano parte integrante del RIR.
6. Il proponente che chiede di insediare un nuovo stabilimento nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale, o di effettuare una modifica dello stabilimento come prevista dall'art. 10 del d.l.gs. 334/99 e s.m.i., insieme alla richiesta dei titoli abilitativi deve fornire al comune interessato una relazione tecnica che, in particolare:
- a) attribuisca allo stabilimento la relativa categoria di pericolo connessa alla presenza di sostanze pericolose previste, evidenziandone le tipologie di effetti per l'uomo o per l'ambiente e l'estensione attesa, anche con riferimento agli effetti differiti;
 - b) documenti, sulla base degli strumenti vigenti e degli studi conoscitivi e di aggiornamento disponibili a quella data, che lo stabilimento non ricade nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale di cui all'art. 75;
 - c) metta in correlazione le categorie di pericolo con i fattori ambientali vulnerabili che caratterizzano l'area di interesse effettuando le verifiche previste al cap. 8.2.2 delle Linee guida alla Variante al PTC di Adeguamento al D.M. 09/05/2001;
 - d) documenti l'adozione delle richieste misure della tabella 4 delle Linee guida alla Variante al PTC di Adeguamento al D.M. 09/05/2001 ai fini del rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

Art. 79 - Valutazione di compatibilità ambientale di nuovi stabilimenti: zone a ridotta vulnerabilità ambientale

1. Nelle zone a ridotta vulnerabilità ambientale, per l'insediamento di un nuovo stabilimento o la modifica di uno stabilimento, come previsto dall'art. 10 del d.l.gs. 334/99 e s.m.i., la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione tecnica che ne confermi in fase di microlocalizzazione e progettazione del singolo intervento la compatibilità ambientale. In particolare:
- a) l'ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al c. 4, lett. C) del presente articolo;
 - b) la localizzazione di nuovi stabilimenti deve privilegiare le aree produttive su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate, fatta salva la compatibilità territoriale.
2. L'ammissibilità del nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi delle presenti norme, nonché del rispetto delle disposizioni normative

comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

3. Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni diventano parte integrante del RIR.
4. Il proponente che chiede di insediare un nuovo stabilimento nelle zone a ridotta vulnerabilità ambientale, o di effettuare una modifica dello stabilimento come prevista dall'art. 10 del d.l.gs. 334/99 e s.m.i., allega alla richiesta dei titoli abilitativi una relazione tecnica che:
 - a) documenti, sulla base degli strumenti vigenti e degli studi conoscitivi e di aggiornamento disponibili a quella data, che lo stabilimento non ricade nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale né in quelle di rilevante vulnerabilità ambientale di cui all'art. 75 delle presenti norme;
 - b) attribuisca allo stabilimento la relativa categoria di pericolo connessa alla presenza di sostanze pericolose previste, evidenziandone le tipologie di effetti per l'uomo o per l'ambiente e l'estensione attesa, anche con riferimento agli effetti differiti;
 - c) metta in correlazione le categorie di pericolo con la vulnerabilità del suolo e delle acque conducendole verifiche secondo quanto stabilito dal capitolo 8.3 delle Linee guida alla Variante al PTC di Adeguamento al D.M. 09/05/2001;
 - d) documenti l'adozione delle richieste misure della tabella 4 delle Linee guida alla Variante al PTC di Adeguamento al D.M. 09/05/2001 ai fini del rispetto delle condizioni di compatibilità ambientale.

Art. 80 - Quadro sinottico dei documenti da allegare all'istanza di PdC o di DIA altri titoli abilitativi

1. Documentazione generica:
 - a) Dichiarazione della tipologia di insediamento, ai sensi dell'art. 66;
 - b) Dichiarazione della tipologia di evento incidentale, ai sensi del c. 2, art. 66 delle presenti norme;
 - c) Aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi, ai sensi del c. 3, art. 66 delle presenti norme;
 - d) Notifica, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 334/99, completo delle informazioni richieste dall'allegato V del decreto medesimo, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
 - e) Documento di definizione della politica di prevenzione degli incidenti rilevanti, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 334/99, con allegato il programma di attuazione del sistema di gestione della sicurezza, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
 - f) Rapporto di sicurezza, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 334/99, comprensivo delle informazioni di cui all'allegato II del decreto medesimo, delle informazioni di cui al c. 3 del medesimo articolo, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
 - g) Nulla osta di fattibilità, ai sensi degli artt. 8 e 21 del D.Lgs. 334/99;
 - h) Piano di emergenza esterno contenente le indicazioni di cui all'allegato IV, punto 2 del D.Lgs. 334/99.

TIPOLOGIA	DOCUMENTAZIONE DA PREDISPORRE
Art. 2 c. 3	Dichiarazione della tipologia di insediamento (<i>art. 8, art. 6, nulla...</i>);
	Dichiarazione della tipologia di evento incidentale, ai sensi del c. 4, art. 2, variante PTC;
	Aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi, redatto ai sensi del D.Lgs. 626/94, con: - l'individuazione dei rischi di incidenti rilevanti; - l'adozione delle appropriate misure di sicurezza; - l'informazione, la formazione, l'addestramento e l'equipaggiamento dei lavoratori. ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 334/99.
	Piano di emergenza esterno contenente le indicazioni di cui all'allegato IV, punto 2 del D.Lgs. 334/99.
Art. 4 c. 1	Dichiarazione della tipologia di insediamento (<i>art. 8, art. 6, nulla...</i>);

Art. 4 cc. 2 e 3	Dichiarazione della tipologia di insediamento (<i>art. 8, art. 6, nulla...</i>);
	Dichiarazione della tipologia di evento incidentale, ai sensi del c. 4, art. 2, variante PTC;
	Aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi, redatto ai sensi del D.Lgs. 626/94, con: - l'individuazione dei rischi di incidenti rilevanti; - l'adozione delle appropriate misure di sicurezza; - l'informazione, la formazione, l'addestramento e l'equipaggiamento dei lavoratori.
	ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 334/99.
	Notifica, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 334/99, completo delle informazioni richieste dall'allegato V del D.Lgs., nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Documento di definizione della politica di prevenzione degli incidenti rilevanti, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 334/99, con allegato il programma di attuazione del sistema di gestione della sicurezza, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Rapporto di sicurezza, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 334/99, comprensivo delle informazioni di cui all'allegato II del D.Lgs, delle informazioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Nulla osta di fattibilità, ai sensi degli artt. 8 e 21 del D.Lgs. 334/99;
	Piano di emergenza esterno contenente le indicazioni di cui all'allegato IV, punto 2 del D.Lgs. 334/99.
Art. 6	Dichiarazione della tipologia di insediamento (<i>art. 8, art. 6, nulla...</i>);
	Dichiarazione della tipologia di evento incidentale, ai sensi del c. 4, art. 2, variante PTC;
	Notifica, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 334/99, completo delle informazioni richieste dall'allegato V del D.Lgs., nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Documento di definizione della politica di prevenzione degli incidenti rilevanti, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 334/99, con allegato il programma di attuazione del sistema di gestione della sicurezza, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Rapporto di sicurezza, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 334/99, comprensivo delle informazioni di cui all'allegato II del D.Lgs, delle informazioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Nulla osta di fattibilità, ai sensi degli artt. 8 e 21 del D.Lgs. 334/99;
Art. 8	Piano di emergenza esterno contenente le indicazioni di cui all'allegato IV, punto 2 del D.Lgs. 334/99.
	Dichiarazione della tipologia di insediamento (<i>art. 8, art. 6, nulla...</i>);
	Dichiarazione della tipologia di evento incidentale, ai sensi del c. 4, art. 2, variante PTC;
	Documento di definizione della politica di prevenzione degli incidenti rilevanti, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 334/99, con allegato il programma di attuazione del sistema di gestione della sicurezza, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Rapporto di sicurezza, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 334/99, comprensivo delle informazioni di cui all'allegato II del D.Lgs, delle informazioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Nulla osta di fattibilità, ai sensi degli artt. 8 e 21 del D.Lgs. 334/99;
Art. 19 variante PTC	Piano di emergenza esterno contenente le indicazioni di cui all'allegato IV, punto 2 del D.Lgs. 334/99.
	Dichiarazione della tipologia di insediamento (<i>art. 8, art. 6, nulla...</i>);
	Dichiarazione della tipologia di evento incidentale, ai sensi del c. 4, art. 2, variante PTC;
	Notifica, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 334/99, completo delle informazioni richieste dall'allegato V del D.Lgs., nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Documento di definizione della politica di prevenzione degli incidenti rilevanti, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 334/99, con allegato il programma di attuazione del sistema di gestione della sicurezza, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Rapporto di sicurezza, di cui all'art. 8 del D.Lgs. 334/99, comprensivo delle informazioni di cui all'allegato II del D.Lgs, delle informazioni di cui al comma 3 del medesimo articolo, nonché dichiarazione a firma del gestore in cui sia specificata la data dell'ultimo aggiornamento;
	Nulla osta di fattibilità, ai sensi degli artt. 8 e 21 del D.Lgs. 334/99;
Art. 81	Piano di emergenza esterno contenente le indicazioni di cui all'allegato IV punto 2 del D.Lgs. 334/99

Art. 81 - Criteri per l'insediamento, la modifica e la trasformazione di altre attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose

1. Oltre agli stabilimenti normati agli articoli precedenti, sono considerate significative, per la possibilità di incidenti rilevanti, le attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari

o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi di cui all'art. 6 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., delle sostanze e/o dei preparati definiti dall'allegato 1, parti 1 e 2, del decreto medesimo, di seguito indicati:

- a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della parte 2 che presentino, rispettivamente, irischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
 - b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della parte 2;
 - c) prodotti petroliferi come definiti dalla parte 1;
 - d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della parte 2.
2. Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui al comma precedente, si applicano le disposizioni seguenti:
- a) il richiedente dichiara, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse, completa della relativa documentazione giustificativa;
 - b) l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sianecessario il rilascio di titoli abilitativi;
 - c) l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al D.M. 09/05/2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a) del c. 1, e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
 - d) qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui alla lettera c) precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
 - e) l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d) del c. 1 non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - f) nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti 11, 12 e 13 di cui al precedente art. 75, l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida allegate alla Variante al PTC di adeguamento al D.M. 09/05/2001.

Art. 82 - Criticità territoriali ed ambientali rappresentate dagli stabilimenti esistenti

- 1. Se si verificano condizioni di criticità ambientale e/o territoriale derivanti dalla presenza di uno stabilimento già esistente, in prima istanza il gestore deve proporre, ai sensi dell'art. 14, c. 6, del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., le misure che possono essere adottate per contenere ulteriormente irischi per le persone e per l'ambiente.
- 2. Ove gli interventi proposti non siano in grado, a parere dell'autorità competente di cui all'art. 21 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i., di ridurre concretamente la condizione di incompatibilità in essere o non sia ragionevolmente prevedibile una riduzione del rischio senza pregiudizio per la stessa attività, l'amministrazione può valutare l'ipotesi di rilocalizzazione dello stabilimento a rischio di incidente rilevante, attivando strumenti e percorsi concertativi tesi a contemperare i diversi interessi, di cui all'art. 83.

Art. 83 - Programmi integrati di intervento e strumenti di concertazione

- 1. Per affrontare situazioni di elevata complessità, ovvero nei casi di cui all'art. 82, l'amministrazione promuove l'attivazione di Programmi integrati di intervento, o di strumenti equivalenti, ai sensi del punto 4 dell'allegato al D.M. 09/05/2001, da attivare d'intesa con gli Enti ed i soggetti interessati, per definire un insieme coordinato di interventi al fine conseguire migliori livelli di sicurezza.
- 2. Altre forme di concertazione sono altresì adottate per promuovere la soluzione congiunta di problematiche che coinvolgono più comuni.

Art. 84 - Prescrizioni progettuali

1. Non è ammessa la nuova localizzazione di elementi territoriali vulnerabili appartenenti alle categorie A e B della tab. 1 dell'allegato al D.M. 09/05/2001 all'interno delle aree di seguito definite:
 - a) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali energetici (incendio, esplosione, ecc...):
 - 1) entro un'area misurata dal/i centro/i di pericolo, di raggio pari alla distanza minima tra il centro di pericolo e il perimetro dello stabilimento, aumentata di 100 metri;
 - 2) entro un'area di raggio pari a 200 metri misurati dal/i centro/i di pericolo qualora maggiormente cautelativa;
 - b) per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico:
 - 1) entro un'area misurata dal/i centro/i di pericolo, di raggio pari alla distanza minima tra il centro di pericolo e il perimetro dello stabilimento, aumentata di 200 metri;
 - 2) entro un'area di raggio pari a 300 metri misurati dal/i centro/i di pericolo qualora maggiormente cautelativa;
2. Gli edifici ad elevata presenza di persone, indipendentemente dalla destinazione d'uso, dislocati in prossimità di stabilimenti di cui all'art. 66, devono essere:
 - a) progettati con accorgimenti che permettano l'immediato isolamento con l'atmosfera esterna (disattivazione centralizzata di impianti di aerazione o condizionamento, ecc.);
 - b) muniti di presidi di pronto soccorso;
 - c) muniti di piani di emergenza interni con indicazioni specifiche per il riesame.
3. Gli stabilimenti di cui all'art. 66 devono garantire tempi di intervento tali da escludere il raggiungimento dei bersagli e la propagazione degli inquinanti attraverso l'adozione di azioni efficaci ai fini della rimozione degli stessi oppure grazie ad adeguate misure impiantistiche che garantiscano il contenimento quali:
 - a) la compartimentazione delle aree potenzialmente interessate da versamenti (serbatoi di stoccaggio, aree travaso, magazzini di deposito liquidi in contenitori mobili, aree sottostanti tubazioni di movimentazione liquidi, impianti di produzione specie all'aperto, ...), con idonei sistemi di convogliamento e raccolta;
 - b) la separazione delle linee di raccolta degli effluenti provenienti dalle aree potenzialmente interessate da versamenti da quelle deputate all'allontanamento delle acque meteoriche, fermo, per queste ultime, quanto disposto dallo specifico regolamento regionale;
 - c) l'organizzazione delle superfici in modo da rendere minime le suddette aree, specie all'aperto, e garantirne la specifica protezione (coperture, linee/grigliati di convogliamento e pozzetti di raccolta, pavimentazione impermeabile adatta ai liquidi trattati, ...);
 - d) l'eliminazione, per quanto possibile, di giunzioni e raccordi flangiati a favore di linee interamente saldate;
 - e) la disposizione di sistemi, collegati ad allarme interno, atti ad evidenziare l'inatteso calo di livello nei serbatoi o l'eccessivo riempimento degli stessi o di ogni altro sistema finalizzato a rilevare precocemente ogni occasione di perdita di prodotto;
 - f) la sostituzione o il risanamento dei serbatoi interrati datati, secondo le regole tecniche dettate dal D.M. 20/10/1998.
4. Gli stabilimenti di cui all'art. 66 devono inoltre individuare posizione e caratteristiche degli interventi impiantistici e gestionali atti ad evitare la propagazione degli inquinanti, quali:
 - a) eliminazione del pericolo di veicolazione preferenziale attraverso la sigillatura dei pozzi in disuso interni al sito e la protezione esterna di quelli in esercizio;
 - b) regimazione delle acque di prima pioggia provenienti dalle aree potenzialmente interessate da sporcamenti o versamenti, in ossequio a quanto disposto dallo specifico regolamento regionale, anche tenute presenti l'eventualità di spandimenti incidentali e la necessità di allontanare e raccogliere i prodotti conseguenti le operazioni di spegnimento di incendi;
 - c) predisposizione in prossimità dei punti di possibile impiego di dispositivi di emergenza (materiale assorbente, tappetini polimerici da sistemare sulle caditoie, cuscinetti gonfiabili da introdurre nelle linee fognarie, ...) tali da impedire che l'inquinante raggiunga le fognature attraverso le caditoie ed i pozzetti di ispezione;
 - d) disposizione di sistemi per l'intercettazione automatica dello scarico qualora sia rilevata la presenza anomala di inquinanti a monte del punto di immissione nel corpo idrico recettore;

- e) allestimento di procedure formalizzate per la gestione delle situazioni di emergenza.
5. Al fine di limitare gli eventuali impatti conseguenti ad un evento incidentale, gli stabilimenti di cui all'art. 66 devono:
- a) valutare le caratteristiche idrogeologiche puntuali (soggiacenza, direzione di flusso, permeabilità, gradiente, ecc.) in prossimità del centro di pericolo, in modo da poter definire gli interventi che si rendessero necessari al contenimento dell'inquinamento tenendo in debito conto le caratteristiche di vulnerabilità del territorio circostante (pozzi ad uso potabile, canali di irrigazione, corsi d'acqua, ecc.) e l'immediata attivazione delle misure previste;
 - b) provvedere alla stima dei tempi per il raggiungimento dei bersagli della contaminazione da parte degli inquinanti;
 - c) predisporre, qualora gli esiti delle predette valutazioni lo giudichino opportuno, gli essenziali sistemi di messa in sicurezza di emergenza in modo da poter garantire l'immediata operatività ed efficacia degli interventi al verificarsi dell'incidente (es. barriera idraulica);
 - d) impiegare serbatoi fuori terra in luogo di quelli interrati;
 - e) realizzare la copertura dell'area destinata al nuovo stabilimento con uno strato di adeguata potenza di materiale litoide non permeabile;
 - f) impiegare tubazioni aeree in luogo di quelle interrate.
6. Si suggerisce, inoltre, l'implementazione delle seguenti misure gestionali, volte a ridurre la possibilità di generare un danno all'ambiente, garantendo nel tempo un elevato standard di sicurezza:
- a) identificazione delle apparecchiature e delle linee con idonea etichetta su cui sia riportata la sostanza contenuta e le relative informazioni di sicurezza;
 - b) formalizzazione di un programma di controllo e manutenzione dello stato di integrità dei recipienti e dei sistemi di contenimento;
 - c) formalizzazione di un programma di controllo dello stato di integrità delle tubazioni, ivi comprese le linee interrate e quelle fognarie, degli organi di tenuta e dei sistemi di intercettazione;
 - d) costante aggiornamento della documentazione che attesti l'adeguatezza dei materiali scelti sulla base di criteri di interattività chimico-fisica;
 - e) mantenimento in efficienza di un sistema di raccolta immediata dei piccoli versamenti (materiale assorbente e/o decontaminante posto in punti sicuri e facilmente accessibili, panne assorbenti, ...) anche attraverso la protezione dei punti a maggiore vulnerabilità (tombini, pozzi, caditoie,...);
 - f) conoscenza aggiornata sulla posizione e sulle caratteristiche dei recettori ambientali presenti nelle immediate vicinanze dello stabilimento, attraverso il periodico contatto con l'autorità competente per la tutela del territorio.
7. Gli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), l) dell'art. 6, sono subordinati alla trasformazione del sito in un'area ecologicamente attrezzata ai sensi del D.Lgs. 112/1998.
8. Negli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), l) dell'art. 6, l'assetto della viabilità deve:
- a) prevedere più punti di accesso/uscite d'emergenza, dislocati in posizione alternativa dalle più importanti arterie viarie dell'utenza ordinaria;
 - b) differenziare il traffico pesante da quello leggero;
 - c) privilegiare sensi unici e carreggiate di sufficiente ampiezza per la circolazione in sicurezza dei veicoli pesanti.

Art. 85 - Norme generali

1. Le presenti norme si ritengono in vigore sino alla conclusione dell'iter di approvazione dell'Elaborato Tecnico RIR.
2. La capacità edificatoria determinata con la Variante 1/2023 è consolidata e verrà utilizzata nelle varianti successive.

(1) Titolo interamente aggiunto con D.C.C. n. 8 del 24/02/2010