

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Urbanistica
Servizio Urbanistico



VARIANTE STRUTTURALE N.70 EX ART. 17 COMMA 4 L.U.R. AD
OGGETTO: "ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.C. AL VIGENTE REGOLAMENTO
EDILIZIO COMUNALE E RELATIVO ALLEGATO ENERGETICO"

Proposta tecnica progetto Preliminare adottato con D.C.C. n.111 del 22/9/2016
Progetto Preliminare adottato con D.C.C.
Proposta tecnica progetto definitivo adottato con D.G.C.
Progetto definitivo approvato con D.C.C.

PROGETTO

Arch. Raffaella Gambino
Via Giolitti 39, Torino

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

D2- Norme Tecniche di Attuazione

Giugno 2015
Agg. Marzo 2016
Agg. Aprile 2016
Agg. Luglio 2016
Agg. Aprile 2017

NTA



CITTA' DI MONCALIERI

PIANO REGOLATORE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTO PRELIMINARE D.C.C. N. 131 DEL 24/11/1995

PROGETTO DEFINITIVO D.C.C. N.77 DEL 23/07/1997

D2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATO CON :

(0) = APPROVAZIONE REGIONE PIEMONTE D.G.R. N. 33-204 DEL 12/06/2000 modifiche "ex officio"

(1) = VARIANTE N.1 D.C.C. N.38 DEL 03/04/2001

(2) = VARIANTE N.2 APPROVATA CON D.C.C. N. 74 DEL 13/07/2001

(3) = VARIANTE N.3 APPROVATA CON D.C.C. N. 66 DEL 29/06/2004

(10) = VARIANTE N.10 APPROVATA CON D.C.C. N. 45 DEL 22/05/2003

(11) = VARIANTE N.11 APPROVATA CON D.C.C. N. 76 DEL 22/07/2004

(15) = VARIANTE N.15 APPROVATA CON D.G.R. N. 18-5208 DEL 05/02/2007

(19) = VARIANTE N.19 APPROVATA CON D.C.C. N. 126 DEL 30/11/2006

(21) = VARIANTE N.21 APPROVATA CON D.C.C. N. 24 DEL 04/03/2005

(29) = VARIANTE N.29 APPROVATA CON D.C.C. N. 89 DEL 21/07/2006

(32) = VARIANTE N.32 APPROVATA CON D.C.C. N. 40 DEL 05/03/2007

(36) = VARIANTE N.36 APPROVATA CON D.C.C. N. 97 DEL 28/09/2007

(37) = VARIANTE N.37 APPROVATA CON D.C.C. N. 98 DEL 28/09/2007

(40) = VARIANTE N.40 APPROVATA CON D.C.C. N. 30 DEL 30/03/2012

(42) = VARIANTE N.42 APPROVATA CON D.C.C. N. 107 DEL 30/06/2008

(46) = VARIANTE N.46 APPROVATA CON D.C.C. N. 160 DEL 30/10/2008

(47) = VARIANTE N.47 APPROVATA CON D.C.C. N. 128 DEL 25/09/2008

(49) = VARIANTE N.49 APPROVATA CON D.C.S. N. 82 DEL 05/08/2009

(50) = VARIANTE N.50 APPROVATA CON D.C.S. N. 2 DEL 19/01/2010

(54) = VARIANTE N.54 APPROVATA CON D.C.C. N. 122 DEL 16/10/2010

(57) = VARIANTE N.57 APPROVATA CON D.C.C. N. 100 DEL 22/07/2011

(62) = VARIANTE N.62 APPROVATA CON D.C.C. N. 128 DEL 30/10/2015

(63) = VARIANTE N.63 APPROVATA CON D.C.C. N. 78 DEL 13/06/2013

(64) = VARIANTE N.64 APPROVATA CON D.C.C. N. 57 DEL 03/05/2013

(SUAP1) = VARIANTE SUAP APPROVATA CON D.C.C. N. 130 DEL 30/10/2015

**IL PRESENTE TESTO COORDINATO HA VALORE INFORMATIVO E
NON SOSTITUISCE LE N.T.A. APPROVATE**

SI RIMANDA AGLI SPECIFICI ATTI APPROVATI ED ESECUTIVI AI SENSI DI LEGGE

Revisione – Maggio 2016

NOTA PER LA LETTURA DEL TESTO IN BOZZA :

- in **grassetto** evidenziato in grigio le parti aggiunte
- In ~~barrate~~ evidenziato in grigio le parti stralciate

INDICAZIONI PER RETTIFICHE DERIVANTI DAI PARERI DELLA 1° CONFERENZA

- in **grassetto corsivo** evidenziato in grigio le parti aggiunte
- In ~~barrate corsivo~~ evidenziato in grigio le parti stralciate

NOTA ESPLICATIVA :

LE VARIANTI AL VIGENTE PRGC AI SENSI EX ART. 17 COMMA 7 DELLA L.U.R. 56/77 E S.M.I. NN. 4, 26, 44 E 53 APPROVATE RISPETTIVAMENTE CON D.C.C. N. 78 DEL 26/07/2004, D.C.C. N. 38 DEL 05/04/2007, D.C.C. N. 39 DEL 05/04/2007, D.C.C. N. 79 DEL 29/05/2008 E D.C.C. N. 91 DEL 10/07/2010 NON HANNO APPORTATO MODIFICHE ALLA N.T.A. VOLUME I° E II°

LE VARIANTI AL VIGENTE PRGC AI SENSI EX ART. 17 COMMA 8 DELLA L.U.R. 56/77 E S.M.I. NN. 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 31, 34, 35, 38, 39, 41, 45, 48, 51, 52, 55, 56, 58, 59, 60, 61 APPROVATE RISPETTIVAMENTE CON D.C.C. N. 25 DEL 25/03/2002, D.C.C. N. 26 DEL 25/03/2002, D.C.C. N. 27 DEL 25/03/2002, D.C.C. N. 28 DEL 25/03/2002, D.C.C. N. 43 DEL 08/04/2002, D.C.C. N. 46 DEL 22/05/2003, D.C.C. N. 64 DEL 30/06/2003, D.C.C. N. 75 DEL 17/07/2003, D.C.C. N. 109 DEL 01/12/2003, D.C.C. N.110 DEL 01/12/2003, D.C.C. N. 4 DEL 30/01/2004, D.C.C. N. 23 DEL 04/03/2005, D.C.C. N. 35 DEL 15/04/2005, D.C.C. N. 44 DEL 20/05/2005, D.C.C. 104 DEL 28/10/2005, D.C.C. N. 59 DEL 17/06/2005, D.C.C. N. 42 DEL 05/05/2006, D.C.C. N. 72 DEL 29/06/2006, D.C.C. 39 DEL 05/04/2007 D.C.C. N. 21 DEL 02/03/2007, D.C.C. N. 22 DEL 02/03/2007, D.C. . N. 111 DEL 30/10/2007, D.C.C. N. 29 DEL 29/02/2008, D.C.C. N. 142 DEL 22/12/2007, D.C.C. 78 DEL 29/05/2008 E D.C.C. N. 153 DEL 30/10/2008, D.C.S. N. 107 DEL 17/11/2009, D.C.S. N. 106 DEL 13/11/2009, D.C.C. n. 123 DEL 16/10/2010, D.C.C. n. 15 DEL 04/02/2011, D.C.C. n. 99 DEL 22/07/2011, D.C.C. n. 95 DEL 29/06/2012, D.C.C. n. 122 DEL 27/09/2012, D.C.C. n. 21 DEL 08/02/2013 NON HANNO APPORTATO MODIFICHE ALLA N.T.A. VOLUME I° E II°

IL TESTO NON COORDINA LE EVENTUALI VARIANTI AL VIGENTE PRGC ADOTTATE, E SPECIFICAMENTE LE VARIANTI NN. 30, 33 E 62 ADOTTATE RISPETTIVAMENTE CON D.C.C. N. 101 DEL 29/09/2006, D.C.C. N. 20 DEL 02/03/2007, D.C.C. N. 22 DEL 08/02/2013.

SI INVITA A SEGNALARE AL SERVIZIO URBANISTICA EVENTUALI ERRORI RICONTRATI

TITOLO VIII - Aree di intervento e modalità attuative

Art. 27 Classificazione delle aree di intervento

Con riferimento alle singole aree e agli edifici dotati di specifica caratterizzazione, ed in funzione delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.U.R. 5 dicembre 1977, n. 56 la presente revisione classifica le varie parti del territorio secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

Categoria A

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, edifici, manufatti che rivestono carattere storico-artistico o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante, distinte nelle seguenti sottocategorie

- Ar1** Aree interessate da insediamenti urbani costituenti i centri storici ai sensi dell'art. 24 comma primo sub 1) della L.U.R. di cui alle apposite planimetrie in scala 1:1000;
- Ar2** Parti del territorio interessate da nuclei minori aventi valore ambientale (art. 24 comma primo sub 2 della L.U.R.);
- Ar3/1** Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n. 1089 o individuati come tali nelle cartografie della presente variante;
- Ar3/2** Monumenti isolati, singoli edifici, ecc. come Ar3/1 con valore preminente od esclusivo di emergenza e di caratterizzazione del contesto panoramico-ambientale della collina e della pianura agricola;
- Ar3/3** Singoli edifici e manufatti civili e rurali costituenti il tessuto minore che caratterizza il contesto paesistico-ambientale della collina e della pianura agricola;
- AV** Aree collinari, di prevalente interesse ambientale. Singoli edifici, manufatti e relative aree di pertinenza non compresi nelle aree di tipo Ar3 (AVC);
- AVc** Edifici in aree collinari AV non compresi nelle categorie Ar.

Categoria B

Parti del territorio in gran parte o totalmente edificate, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- Br** aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate;
- Bp** Aree a preminente destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale, commerciale e terziario classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 26 comma primo sub b) della L.U.R.;
- Bpr1** Aree di trasformazione da industriale a prevalente terziario, ricettivo commerciale e parte residenziale;
- Bpr2** Aree di trasformazione da industriale a prevalente residenziale.

Categoria C

Parti del territorio di completamento o di nuovo impianto distinte nelle seguenti sottocategorie

- Cr** Aree a preminente destinazione residenziale;
- Crs** Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi;
- Crc** Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a centro commerciale integrato ed in parte a servizi per commercio e residenza (Via Sestriere);
- Cp** Aree parzialmente edificate a destinazione produttiva, commerciale e terziaria

Categoria D

Parti del territorio libere destinate a insediamenti di carattere industriale, artigianale e terziario.

Aree speciali di trasformazione

- TCR** Aree di trasformazione da servizi ad attività terziarie, residenza e servizi;
- TR** Aree per attività direzionale e terziaria con eventuale inserimento di attività ricettiva e residenziale;
- TE** Aree a terziario prevalentemente espositivo ed in parte direzionale e ricettivo.

Categoria E

Parti del territorio, preminentemente destinate ad uso agricolo, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- Ee** Aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale di pianura e parte collinare a est di Strada Revigliasco;
- Ep** Aree edificate, edifici e manufatti situati in aree agricole, ma adibiti ad usi extragricoli di tipo produttivo, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art. 25 comma secondo sub 1.) della L.U.R. 5 dicembre 1977, n. 56;
- Es** Vivaio con vendita diretta anche di accessori e arredi da giardino;
- Es1** Area destinata a serre fisse, interclusa tra aree residenziali.

Categoria S

Parti del territorio destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio ai sensi e per i fini di cui agli articoli 3 e 5 del. D.M. 2/4/68 n. 1444 e art. 21 L.U.R. 5 dicembre 1977, n. 56 , distinte nelle seguenti sottocategorie:

- Sr** Servizi. afferenti agli insediamenti residenziali;
- Sp** Servizi afferenti agli insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi;
- Srp** Servizi afferenti agli insediamenti residenziali di tipo privato.

Categoria F

Parti del territorio come definite dal. D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 2, comma primo lettera F, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- FV** Aree preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e interurbano, ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.U.R., e art. 4 lettere A, B, D, della L.R. 4/6/1975 n. 43;
- Fv*-Fr** Aree come FV ma comprese nel P.T.O. Regionale;
- FH** Aree destinate ad attrezzature socio sanitarie ed ospedaliere di carattere pubblico ai sensi e per i fini di cui all'art.22 L.U.R.;
- FHp** Aree come FH ma di carattere privato;
- FI** Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, di carattere pubblico ai sensi e per fini di cui all'art. 22 L.U.R.;
- FIp** Aree come FI ma di carattere privato;
- Ft** Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (captazione, produzione e distribuzione acqua potabile, energia elettrica, gas, telecomunicazioni, depurazione acque luride, ecc.);
- Frp1** Area compresa nel PTO Regionale destinata ad uso sportivo e tempo libero;
- Frp2** Area per attrezzature ricettive e parco pubblico;
- Fg** Aree destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico, (VV.FF., Poste, Pretura, Carabinieri, Uffici finanziari ecc.);
- Fe** Aree a prevalente destinazione di tipo religioso (conventi, convitti, ecc.).

Art.28 - Aree di intervento e modalità attuative

Ai sensi dell'art.13 della L.U.R. la presente revisione articola gli interventi ammissibili per le varie aree indicati all'art. 25 delle presenti norme, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le categorie o sottocategorie tipologiche di intervento vengono contraddistinte da un numero, semplice o doppio, posto di seguito alla sigla di riconoscimento della categoria o sottocategoria delle aree di intervento.

Art. 28 – 1 – 1	Ar1
<p>Aree edificate costituenti centri storici in cui saranno ammessi gli interventi specificati in modo puntuale negli elaborati in scala 1:1.000. Tali aree sono individuate quali zona "A" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.</p>	
<p>Utili</p>	
<p>INDICI (Art. 20)</p>	<p>E' ammessa la conservazione della “volumetria” (ovvero il solido complessivo emergente dal suolo oltre gli eventuali interrati) esistente</p>
<p>USI PREVISTI (Art.26)</p>	<p><u>R1, R2, R3</u> <u>C1, C3,</u> <u>LP1, LP2,</u> <u>T1, T3, T4,</u> <u>P3, P5,</u> <u>S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7</u></p>
<p>INTERVENTI AMMESSI (Art.25)</p>	<p><u>Mo, Ms, Rc, Ric, Ris A, Ris B, Ru, Drs</u></p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Con concessione singola oppure con Piano di Recupero</p>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p>	
<p>1 Nelle tavole in scala 1:1.000 sono individuate le tipologie degli edifici e le tipologie di intervento per ogni edificio sia pubblico che privato. Gli elaborati in scala 1:1000 del P.R.G.C. approvato in data 17 agosto 1983, sono stati aggiornati e integrati al fine di renderli congruenti con l'attuale P.R.G.C.</p> <p>2 L'ambito minimo di intervento salvo per <u>Mo</u> e <u>Ms</u> può essere definito di volta in volta dall'Amministrazione; tale ambito comunque deve comprendere almeno un edificio omogeneo dal punto di vista architettonico con relative aree esterne, ed eventuali maniche interne o bassi fabbricati di pertinenza dell'edificio principale o coerenti dal punto di vista architettonico con lo stesso.</p> <p>3 La ristrutturazione edilizia in particolare di tipo B comporta la facoltà di chiudere le parti aperte (tettoie, fienili etc) e destinare i volumi ricavati agli usi previsti, come pure a tali usi possono essere destinati, dopo opportuno risanamento, stalle, scuderie ed ogni altro accessorio non più utile all'attività agricola. Potranno essere realizzati posti auto nel numero necessario alle unità immobiliari esistenti o previste. Potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni di elementi accessori agli edifici principali, purché senza aumento delle superfici utili lorde sviluppate esistenti; tali ricostruzioni potranno avvenire anche in sito diverso, purché sempre nella stessa proprietà e nel massimo rispetto delle tipologie e senza alterare i caratteri ambientali.</p> <p>4 Gli interventi attuabili con singola concessione sono ammessi nei seguenti casi:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) negli edifici di più recente edificazione incoerente rispetto al tessuto originario e per i quali è ammessa la manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo A o B; tali interventi dovranno essere finalizzati a ridurre od eliminare gli elementi di incoerenza ambientale (sostituzioni di paramenti e finiture esterne, sistemazione di frontoni ciechi, demolizioni o modifiche di edifici o loro parti effettuate allo scopo di un più organico inserimento nel contesto ambientale. (v. punto 10 Tav. C5 B - C6 B)</p> <p style="margin-left: 20px;">b) negli edifici nei quali sono previsti interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, in essi potrà essere ammessa la variazione parziale di destinazioni d'uso da residenza a terziario, commercio al minuto o artigianato di servizio alla residenza, in particolare per quanto riguarda la sistemazione dei piani terreni, primi piani e interrati.</p> <p style="margin-left: 20px;">c) negli edifici per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, purché non si superi la superficie utile lorda di solai preesistente, sono ammessi esclusivamente per gli edifici appartenenti alla classe tipologica 10, della tavola C5.2 (centro storico di Moncalieri) e per la classe tipologica 6, della tavola C6.2 (centro storico di Revigliasco).</p> <p>5 Per gli interventi di cui sopra (4 a,b,c) non si dà luogo alla verifica delle aree per verde privato e</p>	

parcheggi di cui all'art. 24 delle presenti norme (utilizzo superficie fondiaria) se le stesse sistemazioni dovessero alterare l'assetto di omogeneità architettonica dell'insieme. E' ammissibile ricavare in particolare i parcheggi nel sottosuolo sempre che le rampe di accesso non creino fratture o alterazioni nel tessuto storico.

- 6 Per gli stessi interventi sarà ammessa la variazione di destinazione d'uso da produttiva a residenziale e parte terziaria - commerciale, ove gli edifici e gli interventi previsti siano compatibili con le nuove destinazioni (e comunque la trasformazione potrà avvenire entro i limiti massimi delle superfici **utili** **lorde sviluppate** esistenti).
- 7 Saranno accettate, agli effetti dell'abitabilità dei locali preesistenti, delle altezze interne minime di m 2,40 **in deroga al Regolamento Edilizio** ; per i locali di sottotetto l'altezza media potrà pure essere di m 2,40.
- 8 Potranno essere proposti Piani di Recupero, sia di tipo pubblico che privato, estesi ad ambiti definiti di volta in volta in accordo con l'Amministrazione. Nel caso di PdR oltre a quanto previsto per le concessioni singole, sarà ammesso un aumento del 10% della **superficie utile** **lorda sviluppata** **esistente o recuperabile**, per favorire le operazioni di razionalizzazione degli alloggi, risanamento, eventuali adeguamenti delle altezze interne e recupero dei sottotetti.
- 9 Il centro storico di Revigliasco potrà essere assoggettato a Piano di Recupero di tipo pubblico esteso all'intera area o parte della stessa con previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare esclusivamente con interventi di tipo pubblico e nei limiti di cui al successivo comma 13. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica sarà consentito il solo recupero delle volumetrie esistenti. Il ricorso a tale strumento unitario è teso ad assicurare il coordinamento dei sopra descritti interventi ed a garantire la connessione ed integrazione del tessuto esistente in rapporto alle nuove previsioni, nonché a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle forme e dei materiali che dovranno essere coerenti con l'ambiente circostante e a ridurre la presenza di organismi edilizi in contrasto con le tipologie ed il tessuto caratteristico del centro storico.
- 10 Sia nelle concessioni singole che nei P.d.R., nelle aree esterne agli edifici, dovranno essere attuati la conservazione, il restauro o il ripristino delle pavimentazioni, o delle sistemazioni a verde e delle alberature o il loro ampliamento.
- 11 **Le porzioni dell'edificio accessorie** ~~I volumi accessori~~ che non rivestono carattere di omogeneità con il fabbricato principale, e perciò sono previsti in demolizione, potranno eventualmente essere sostituiti :
- a) con locali ai piani seminterrati degli edifici principali, compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche architettoniche di questi;
 - b) con locali a uno o più piani ricavati nel sottosuolo delle aree verdi o pavimentate, con superfici di pavimento anche superiori a quelle eventualmente demolite, purché le stesse non eccedano del 50% la superficie delle aree esterne; in tal caso il solaio di copertura dei locali dovrà essere praticabile e coperto con uno strato di terreno vegetale di spessore adeguato alla formazione di sistemazioni verdi; la sistemazione e le eventuali demolizioni di cui al presente paragrafo saranno comunque obbligatorie in sede di Strumento Esecutivo.
 - c) i bassi fabbricati per i quali è prevista la demolizione in cartografia o eventuali altre demolizioni ammesse in fase di intervento, potranno essere sostituite e recuperata la loro superficie sviluppata, con concessione singola; il loro recupero dovrà risultare coerente con gli edifici principali per i quali è prevista la conservazione con interventi di restauro o ristrutturazione.
- 12 In fase attuativa di P.R.G.C., il Comune potrà individuare ambiti di ristrutturazione urbanistica da sottoporre a Piano di recupero riguardanti edifici appartenenti alle classi tipologiche 7 e 10, della tavola C5.2 per il centro storico di Moncalieri, e alle classi tipologiche 3 e 6, della tavola C6.2 del centro storico di Revigliasco. La ristrutturazione urbanistica avverrà in presenza di variante specifica di P.R.G.C., nel rispetto delle presenti N.T.A., di quanto previsto nelle tavole C5.2 e C6.2 e delle prescrizioni e modalità di intervento dell'art. 24 della L.U.R.. Il ricorso a tale tipo di intervento dovrà essere motivato da ragioni di interesse pubblico e dovrà avvenire con esclusivo recupero **delle "volumetrie"** esistenti, con particolare attenzione all'inserimento nel tessuto edilizio e al mantenimento della continuità edilizia delle cortine edificate.

- 13 Gli interventi da effettuare su tutti gli edifici che richiedono rilascio della concessione edilizia, saranno subordinati al parere di cui al comma 15 dell' Art. 49 delle L.U.R.
- 14 Oltre alla conservazione della “**volumetria**” esistente sarà consentito un aumento del piano di imposta del tetto, fino ad un massimo di 80 cm, anche qualora comporti aumento di volumetria, **nel rispetto delle indicazioni tipologiche del Regolamento Edilizio** ~~nel rispetto delle pendenze esistenti con riferimento agli edifici adiacenti o circostanti.~~ Qualora il sottotetto risultante dall'aumento di quota di imposta risponda ai requisiti di abitabilità potrà essere recuperato ai fini abitativi, anche secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.21/98, ~~comunque dovranno essere salvaguardati i caratteri tipologici delle coperture esistenti e in particolare;~~ non sarà ammessa la formazione di abbaini, salvo che gli stessi siano già esistenti e di terrazze.

Nuclei minori, inglobati nell'agglomerato urbano o costituenti l'originario tessuto insediativo delle borgate della pianura agricola. Tali aree sono individuate quali zona "A" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.

<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione Edificabilità 0,30 mq/mq fondiaria (Uf #): 0,25 mq/mq • Rapporto di copertura 7,5 m (2 p.f.t.) Copertura fondiaria (Rc %): 500 mq • Altezza massima: • Superficie massima sviluppata (residenze rurali e attrezzature per l'agricoltura):
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, C1, C3, LP1, P5; RA1, PA1, PA4, PA5, PA6, TA</u>
USI AMMESSI SE ESISTENTI	<u>P3, P5</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>per usi previsti:</i> <u>Mo, Ms, Rc, Ric, Ris A, Ris B, Drs, Cas, Ni</u> • <i>per usi ammessi :</i> <u>Mo, Ms, Rc, Ric, RisA, Ris B</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Con concessione singola

NORMATIVA PARTICOLARE

- 1 Per gli edifici esistenti all'interno dei nuclei in questione di carattere rurale è data la possibilità di aumento delle superfici utili residenziali mediante ristrutturazione **delle "volumetrie" (vedi art.28-1-1) dei volumi rustici annessi** esistenti da attuare nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con la sostituzione delle aggiunte deturpanti, la eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con eventuali orizzontamenti a quota diversa di quelli originari.
- 2 Ove si renda necessario realizzare **strutture volumi** per attrezzature agricole, gli stessi dovranno inserirsi armonicamente nel tessuto tipologico esistente per forma, materiali e ubicazione.
- 3 Gli edifici di tipo civile esistenti all'intero delle aree Ar2 potranno essere recuperati ad uso abitativo **senza la verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria edificabilità**. Inoltre la demolizione e ricostruzione sarà ammessa nel caso di edifici fatiscenti o in condizioni precarie.
- 4 Per gli edifici sia di tipo civile che rurale, dovrà essere rispettato quanto previsto all'art. 30 delle presenti NTA.
- 5 Inoltre gli interventi di cui sopra dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) i materiali di finitura dovranno essere coerenti con quelli esistenti;
 - b) negli ambiti individuati, di norma non sarà ammesso modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, salvo che in casi definiti o accertati dall'Amministrazione;
 - c) gli interventi su muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e di ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente dovranno avere carattere di restauro e di ripristino con l'eliminazione degli elementi deturpanti;
 - d) i nuovi edifici dovranno essere realizzati possibilmente in aderenza a quelli esistenti e tali da non alterare le caratteristiche tipologiche del tessuto originario sia per forma che per materiali;
 - e) le altezze non potranno superare quelle caratteristiche degli edifici circostanti.
- 6 Per gli edifici civili delle aziende agricole valgono gli indici in vigore per le aree agricole.

- 7 Tutti gli interventi negli edifici Ar2 non saranno soggetti al parere di cui al comma 15 dell'art.49 della L.U.R.
- 8 Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini è fatto divieto di realizzare nuovi piani interrati.

Monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali, compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n° 1497 ed alla legge 1/6/1939 n° 1089 o individuati come tali nelle cartografie della presente revisione, con relative aree di pertinenza, e gli edifici rustici e di carattere accessorio annessi.

INDICI (Art. 20)	E' ammessa la conservazione della "volumetria" (di cui all'art 28-1-1) esistente
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, R3, LP1, LP2, S6, S7, RA1, PA1, PA4
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"> • Per gli edifici principali: Mo, Ms, Rc, Ric • Per gli edifici rustici o di carattere accessorio: Mo, Ms, Ric, Ris A e B • Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni: Ris A e B, Drs
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Autorizzazione o concessione singola

NORMATIVA PARTICOLARE

1. Sarà facoltà dell'Amministrazione, permettere usi diversi da quelli previsti, purché funzionali alle tipologie degli edifici e allo spirito del. restauro, recupero e riutilizzo di tali edifici di carattere storico-artistico.
2. Sarà possibile chiudere le parti aperte (tettoie, fienili ecc.) e destinare **le S.U.L. i volumi ricavati** agli usi previsti, come pure a tali usi possono essere destinati, dopo opportuno risanamento, stalle, scuderie ed ogni altra "volumetria" ~~volumi~~ **accessoriae non più utile all'attività agricola**
3. Sulle aree di pertinenza degli edifici sarà ammessa la sistemazione o risistemazione delle aree a verde con conservazione, restauro, ripristino delle sistemazioni verdi e delle alberature di pregio; le nuove sistemazioni dovranno essere attuate con tecniche e materiali coerenti con l'ambiente; si intendono per aree di pertinenza le aree in proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare, o quelle risultanti e definite dalle originarie recinzioni.
4. Potranno essere inserite in tali aree attrezzature per il. gioco e il. tempo libero quali campi da tennis o piscine purché le stesse siano attuate con materiali e finiture tali da salvaguardare l'ambiente circostante.
5. Potranno essere realizzati posti macchina nel numero necessario alle unità immobiliari esistenti o previste; tali parcheggi dovranno essere di norma realizzati in sotterraneo, sfruttando le pendenze del terreno ed evitando rampe di accesso che provochino fenditure profonde nel terreno.
6. Per le sistemazioni esterne, in particolare per piscine e campi da tennis, dovranno essere sfruttate parti dell'area esterna tali da non dover operare scavi e movimenti di terra che alterino in modo sensibile il profilo naturale del terreno.
7. I nuovi muri di sostegno, dovranno **rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio**, ~~di norma non superare l'altezza di m 2,00 fuori terra, ed essere distanziati tra di loro di una misura almeno pari alla loro altezza; dovranno inoltre essere realizzati con tecniche e materiali costruttivi coerenti con l'ambiente;~~
8. Ove si renda strettamente necessario prevedere nuove attrezzature tecniche per l'eventuale azienda agricola, la superficie coperta delle stesse non potrà superare il decimo della superficie fondiaria libera del lotto di pertinenza dell'edificio residenziale, le altezze non potranno superare i m 7,50 e i materiali e le forme dovranno essere coerenti con le preesistenze e l'ambiente;

9. Saranno ammessi interventi di restauro o ripristino di muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente con eliminazione o sostituzione di elementi deturpanti.
10. Ove si rendano necessarie opere di recinzione per parti mancanti o demolite, le stesse dovranno essere realizzate con gli stessi materiali di quelli precedenti o di altri aventi gli stessi requisiti sia strutturali che estetici di quelli precedenti.
11. Potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni di elementi accessori costituenti superfetazioni, non coevi e non coerenti con gli edifici principali, purché senza aumento delle superfici **utili** lorde sviluppate esistenti; tali ricostruzioni potranno avvenire anche in sito diverso purché sempre nella stessa proprietà e nel massimo rispetto delle tipologie e senza alterare i caratteri ambientali del complesso. Il presente comma trova applicazione solo per le parti non coeve realizzate alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. del 24/11/1995 e che risultino essere legittime o legittimate. Detti edifici potranno essere recuperati agli usi previsti quando abbiano l'altezza minima idonea agli stessi. Edifici con altezze inferiori potranno essere recuperati esclusivamente per usi pertinenziali
12. **Inoltre potranno essere realizzate serre fisse strumentali all'attività agricola** purché non coprano più del terzo della superficie libera dei lotti contigui e sede dell'azienda e delle relative residenze. Almeno il 10% di tali lotti liberi dovrà essere piantumato con alberi di alto fusto (anche alberi da frutta).
13. Nella presente categoria è inserito il Castello di Moncalieri classificato dal Piano Territoriale Regionale come "architetture o insieme di beni architettonici di interesse regionale "; parte del Castello riveste funzioni museali; altre destinazioni dovranno essere concordate con la Regione e la Soprintendenza ai beni architettonici ed ambientali .
14. Per gli edifici Ar3/1 non compresi negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n. 1497 ed alla legge 01/06/1939 n. 1089, gli interventi che richiedono il rilascio di concessione edilizia saranno soggetti a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art.49 della L.U.R.

Art. 28 - 1 - 3 - 2	Ar3/2
Monumenti isolati, singoli edifici, ecc. come Ar3/1, però con valore preminente od esclusivo di emergenza e caratterizzazione del contesto panoramico-ambientale della collina e della pianura agricola, con relative aree di pertinenza e degli edifici rustici e di carattere accessorio annessi	
INDICI (Art. 20)	Come Ar3/1
USI PREVISTI (Art.26)	Come Ar3/1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"> • Per gli edifici principali: <u>Mo</u>, <u>Ms</u>, <u>Rc</u>, <u>Ric</u>, <u>Ris A</u> • Per gli edifici rustici: Mo, Ms, Ric, Ris A e B, <u>Drs</u> • Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni: Ris A e B, Drs
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Ar3/1
NORMATIVA PARTICOLARE 1. Come Ar3/1 e inoltre: tutti gli interventi negli edifici Ar3/2, che richiedono il rilascio di concessione edilizia saranno soggetti a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art.49 della L.U.R. 2. L'intervento di demolizione e ricostruzione dei rustici è consentito, nel rispetto delle "volumetrie"(di cui all'art 28-1-1) esistenti e nel rispetto di quanto previsto dall'art.30 delle presenti norme, solo per motivi statici asseverati da apposita perizia.	

Art. 28 -1- 3 - 3	Ar3/3
Singoli edifici e manufatti civili e rurali costituenti il tessuto minore che caratterizza il contesto paesistico-ambientale della collina e della pianura agricola	
INDICI (Art. 20)	Come Ar3/1
USI PREVISTI (Art.26)	Come Ar3/1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Ar3/2
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Ar3/1
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <p>1 Come Ar3/1 salvo quanto riguarda l'applicazione dell'ultimo comma dell'art.49 della L.U.R.</p> <p>2 Per l'edificio distinto in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri al foglio n. 22 mappale n. 61 sito in strada S. Michele e confinante con l'area normativa Fhp ed identificato in cartografia di Piano con l'asterisco sono consentiti esclusivamente i seguenti usi : R3, S1, S6.</p>	

Art. 28 - 1 - 4	Av - Avc
[2 Aree collinari agricole di prevalente interesse ambientale.] Singoli edifici manufatti non compresi negli edifici di categoria Ar 3, comprese le aree di pertinenza.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	Come Ar3/1
USI PREVISTI (Art.26)	Come Ar3/1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Ar3/3 e <u>Cas</u> (solo ampliamenti e sopraelevazioni su edifici esistenti)
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Ar3/1 Per elementi accessori non coevi e costituenti superfetazioni <u>Ria A e B</u> , <u>Cas</u> , <u>Drs</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli edifici civili esistenti potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della loro superficie utile lorda di pavimento esistente edificata chiusa da pareti; con esclusione delle superfici aperte anche da un solo lato. Per gli ampliamenti ammessi dovranno essere utilizzati prioritariamente gli spazi aperti esistenti. L'ampliamento non deve comunque superare gli 80 mq. 2. Le aziende agricole con annessa residenza esistenti potranno continuare la loro attività e saranno soggette alla normativa delle aree agricole per quanto non in contrasto con le prescrizioni della zona collinare. 3. Per quanto non in contrasto con le prescrizioni sopra riportate valgono le Prescrizioni Particolari di Ar 3/1 (serre etc.) 4. Le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte, comprese le serre fisse, dovranno essere convogliate in apposita vasca di raccolta a tenuta stagna di adeguate dimensioni, in base a quanto indicato all'art 17 delle presenti NTA. 5. Per tutti gli interventi, nel momento della richiesta di concessione, dovranno essere presentati elaborati riportanti in modo dettagliato, con rilievo piani-altimetrico strumentale, le sistemazioni esterne, sia come stato di fatto che come progetto, con l'impegno al mantenimento delle aree esterne sia per le parti a parco o giardino sia per le parti coltivate, 6. Scavi e movimenti di terra eventualmente necessari per l'attuazione degli interventi dovranno essere limitati al massimo ed essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza e coperti con terreno vegetale 7. Saranno comunque consentite la attività di coltivazione agricola. 	

Art. 28 - 2 - 1	Br1
Aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento (art. 13 punto f L.U.R.). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Con Concessione singola Utilizzazione densità fondiaria (Uf If) 4,5 mc/mq altezza massima (H) 14 m (4 p.f.t.) • Con S.U.E. Utilizzazione densità territoriale (Ut It) 4,5 mc/mq Utilizzazione densità fondiaria (Uf If) 6 mc/mq altezza massima (H) 19 m (6 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R2, R 3, C1, C3, LP1, T1, P5, P6, S1, S2, S3, S4, S6, S7, I3.</u> Inoltre nella sola area Br1 (Via Sestriere) é consentito l'uso C3 relativamente alla realizzazione di centri commerciali naturali
USI AMMESSI (Art.26)	<u>P1, P3</u> (purché lo stesso sia, se esistente, legato all'attività in atto e non di tipo commerciale)
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"> • Per usi previsti : <u>Mo, Ms, Rc, Ric, Ris A e B, Ru, Cas, Drs, Ni</u> • Per gli edifici esistenti con densità fondiaria superiore e quella prevista sono ammessi gli interventi di Mo, Ms, Ris A e B • Per usi ammessi: Mo, Ms
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Con concessione singola oppure con <u>S.U.E.</u> , obbligatorio per le aree indicate, nelle tavole di piano, con asterisco.(BR 1*)
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Per gli edifici esistenti, con usi P1 e P3, potranno essere ammessi ampliamenti interni (soppalchi) per adeguamenti tecnologici, purché non superiori al 10% della S.U.L. S.L.P., esistente. 2. La dimensione di aree per servizi pubblici sarà pari a 25 mq per abitante, per interventi con S.U.E. 3. Un S.U.E, dovrà di norma essere esteso ad almeno un isolato. 4. L'Amministrazione potrà autorizzare un S.U.E. esteso solo a parte di un isolato purché interessi un ambito omogeneo e qualificante. 5. Le aree indicate con asterisco(Br1*) sono da attuare con Piano di Recupero o Programmi Integrati. Sulle suddette aree possono essere attuati senza il ricorso al Piano di Recupero o al Programma Integrato, interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento di superficie utile lorda o volume. L'Amministrazione Comunale, in sede di redazione del Piano di Recupero, potrà consentire, ove non sia possibile dismettere in tutto o in parte idonee aree per servizi pubblici, l'intera monetizzazione delle aree a standards ex art. 21 LUR compresa la dotazione minima prescritta dall'art. 7 comma 5 delle presenti norme. 6. Nell'area Br1 potrà essere ammessa altezza massima di m 19 anche con concessione singola, nel caso in cui l'edificio da costruire o sopraelevare si trovi in aderenza o posto tra edifici aventi altezze esistenti maggiori di m 14,00, in tal caso si potrà costruire solo sino all'altezza dell'edificio più alto fermo restando il massimo consentito di m19,00. 7. Nelle aree Br1, Br2, Br3, Br4, e per i soli edifici con affacci sulle strade principali, potrà essere ammesso l'uso LP1 e C1 nei locali seminterrati in ampliamento alle destinazioni dei piani superiori nel rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza e nel rispetto delle prescrizioni idrogeologiche. 	

8. Per le sole aree Br1, le altezze possono essere incrementate di m 2, in caso di edifici su piloty fermo restando in ogni caso l'altezza massima di m. 19; il piano piloty dovrà avere un' altezza netta di almeno m 2,40.
9. Gli edifici comunali esistenti denominati "E. Vitrotti 1 e 2", ricadenti in Catasto Terreni al Foglio n. 28 mappali nn. 64 e 61 ed individuati in cartografia di PRGC con la sigla Br1** sono destinati ad edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. Ai fini della verifica della densità fondiaria, negli interventi di ampliamento della volumetria esistente i suddetti edifici comunali saranno trattati in modo unitario con possibile trasferimento reciproco della cubatura edilizia.
Gli interventi edilizi sui suddetti immobili non sono soggetti al rispetto dello standard verde privato di cui all'art. 24 delle presenti norme .
- 10. Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Art. 28 - 2 - 2	Br2
Aree in gran parte edificate (art. 13 punto f L.U.R.). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Con Concessione singola Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 3 mc/mq altezza massima (H) 14 m (4 p.f.t.) • Con S.U.E. Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 3 mc/mq Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 4 mc/mq altezza massima (H) 16 m (5 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Br1
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	Come Br1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Br1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Br1
NORMATIVA PARTICOLARE 1. Come Br1.	

Art. 28 - 2 – 3	Br3
Aree in gran parte edificate (Art. 13 punto f L.U.R.). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Con Concessione singola Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 2 mc/mq altezza massima (H) 14 m (4 p.f.t.) • Con S.U.E. Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 2 mc/mq Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 4 mc/mq altezza massima (H) 14 m (4 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Br1
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	Come Br1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Br1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Br1
NORMATIVA PARTICOLARE 1 Come Br1. 2 Per le aree Br3* è ammessa la conservazione della volumetria esistente legittima e/o legittimata senza aumento delle superfici mediante interventi di : Mo, Ms, Rc, Ric, Ris A e B e Drs.	

Art. 28 - 2 - 4	Br4
Aree in gran parte edificate (Art. 13 punto f L.U.R.). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Con Concessione singola Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 1,5 mc/mq altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.) • Con S.U.E. Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 1,5 mc/mq Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 3 mc/mq altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t. più mansardato)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Br1
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	Come Br1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Br1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Br1
NORMATIVA PARTICOLARE 1 Come Br1.	

Art. 28 - 2 – 5	Br5
Aree in gran parte edificate (Parti consolidate delle borgate). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Con Concessione singola Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 1 mc/mq altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.) • Con S.U.E. Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 1 mc/mq Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 2 mc/mq altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t. più mansarda)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Br1
USI AMMESSI (Art.26)	Come Br1 e inoltre <u>RA1</u> (se esistente)
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Br1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Br1
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	Come Br1 salvo che le tipologie edilizie, i materiali e le finiture dovranno essere coerenti con quanto previsto all'art.30 delle presenti norme.
2	Nelle aree Br5 di Tetti Sapini, è ammessa la prosecuzione dell'attività delle aziende rurali esistenti.
2bis	Per gli usi PA1 e PA6 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione di tipo B.
3	Nelle Borgate di Bauducchi e Tetti Sapini, per gli edifici di nuova costruzione non potranno essere realizzati nuovi piani interrati o seminterrati. La tipologia degli edifici non dovrà prevedere al piano terreno destinazioni d'uso o attività che contemplino la permanenza continuativa di persone. La tipologia dovrà inoltre risultare tale da non impedire il deflusso della piena di riferimento come risultante da apposita relazione idraulica.
4	Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini, la realizzazione di autorimesse fuori terra, da localizzarsi prioritariamente al piano terreno dei fabbricati, potrà avvenire oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. edificati.

Piani di edilizia economico e popolare di S. Maria, Testona e Moriondo

- 1 Seguono negli indici e nella normativa quanto previsto nei Piani di Zona e loro varianti.
- 2 Dopo la scadenza dei piani di zona saranno ammessi i seguenti interventi:
 - a) il recupero a fini abitativi degli eventuali spazi coperti aperti o chiusi non residenziali esistenti al piano terreno;
 - b) il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti per gli edifici unifamiliari e a due piani fuori terra.
- 3 Restano in vigore gli indici previsti dai piani di zona. Ove tali indici non siano stati completamente utilizzati, potranno essere consentiti ampliamenti sino alla concorrenza dell'edificio ammesso dal piano di zona. L'eventuale Progetto di ampliamento dovrà essere esteso ad un lotto funzionale.

Art. 28 - 3 - 1	Cr1
Aree a prevalente destinazione residenziale realizzate o in fase di realizzo con <u>S.U.E.</u> (Borgate) (art. 13 punto f L.U.R.).	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 0,75 mc/mq • Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 1,5 mc/mq • altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P5, S1, S2, S4, S6, I3</u>
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	<u>P1, P3, RA1, PA1</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"> • Per usi previsti: tutti • Per usi ammessi: <u>Mo, Ms</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le dismissioni di aree per servizi pubblici saranno pari a 25 mq per abitante. 2. Per tali aree vale quanto previsto per le aree di tipo Br5. 3. Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. 	

Art. 28 - 3 - 2	Cr2
Aree scarsamente edificate o libere a prevalente destinazione residenziale (Art. 13 punto g L.U.R.) (espansione Borgate)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 0,60 mc/mq • Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 1,5 mc/mq • altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P5, S1, S4, S6
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti
MODALITA' D'ATTUAZIONE	S.U.E.
NORMATIVA PARTICOLARE	
<p>1. I S.U.E, saranno estesi alle intere aree indicate nelle tavole di piano. In sede di predisposizione dei S.U.E., si dovrà assicurare un corretto inserimento degli interventi ammessi con il contesto rurale circostante, con particolare riferimento all'impianto planimetrico dei nuovi fabbricati che dovrà avere analogie con quello degli altri edifici esistenti nelle borgate. Per l'area Cr2-4 di Borgata Bauducchi, sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che le soluzioni progettuali proposte, relativamente alla viabilità ed alle aree a servizi, siano compatibili con l'esistente tessuto urbanistico edilizio e le aree a servizi siano contigue tra di loro con riferimento ad ognuno dei due S.U.E..</p> <p>2. Le dismissioni di aree per servizi pubblici saranno pari a 30 mq per abitante</p> <p>3. La collocazione dei servizi, così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.</p> <p>4. Se le aree a servizi non sono individuate nelle tavole di Piano, le stesse dovranno essere accorpate e attestate lungo l'asse antico delle Borgate .</p> <p>5. Nell'area Cr 2* (Moriondo) la dismissione di aree per piazza e servizi pubblici sarà pari al 30% della superficie territoriale individuata nelle tavole di Piano.</p> <p>6. Valgono inoltre per tali aree quanto previsto per le aree di tipo Br5.</p> <p>7. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota almeno pari al 40% degli abitanti previsti, dovrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.</p> <p>8. Nelle Borgate di Bauducchi e Tetti Sapini, per gli edifici di nuova costruzione non potranno essere realizzati nuovi piani interrati o seminterrati. La tipologia degli edifici non dovrà prevedere al piano terreno destinazioni d'uso o attività che contemplino la permanenza continuativa di persone. La tipologia dovrà inoltre risultare tale da non impedire il deflusso della piena di riferimento come risultante da apposita relazione idraulica.</p> <p>9. Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini, la realizzazione di autorimesse fuori terra, da localizzarsi prioritariamente al piano terreno dei fabbricati, potrà avvenire oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. edificati.</p> <p>10. I nuovi interventi nella Borgata Bauducchi potranno essere realizzati solo a seguito del completamento e del collaudo dell'argine previsto lungo il Rio Valle Sauglio – Tepice e dell'adeguamento della sezione di deflusso del rio stesso al di sotto della S.S. 393. Inoltre gli elaborati dei SUE dovranno contenere una specifica relazione idrogeologica che attesti la compatibilità dal punto di vista idraulico, al fine di non aggravare le situazioni di pericolosità per il contesto edificato esistente. Ingenti nuovi interventi edilizi potrebbero infatti limitare l'area di espansione di eventuali piene, nel caso in cui le opere di sistemazione previste si rilevassero insufficienti, e determinare innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti attualmente edificate.</p>	

11. Per le aree Cr2-16 di Tetti Rolle, - Dr2 bis -, sarà ammessa l'attuazione con due distinti SUE a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo.
12. A discrezione dell'Amministrazione, lo strumento urbanistico esecutivo per le aree Cr2*-9 di Moriondo, - DI6-, potrà essere esteso anche a parti significative dell'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo; in tal caso il precedente comma 5 si applica con riferimento alla superficie territoriale oggetto di SUE.
14. Relativamente al PEC approvato con delibera di C.C. n. 86 del 23/07/93, e' fatta salva la possibilità di rilasciare la concessione edilizia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della relativa convenzione solo se risultino rispettati gli indici e parametri edilizi del PEC e completate o previsto il completamento delle opere di urbanizzazione; per la più estesa area Cr2-14 potrà essere consentita la formazione di un nuovo PEC anche non unitario con le aree ricomprese nel PEC già approvato.
15. Le aree Cr2** sono attuabili anche in assenza di S.U.E. mediante rilascio di permesso di costruire

16. Come Cr1 punto 3

Art. 28 - 3 - 3	Cr3
Aree in gran parte edificate nella parte collinare (art. 1.3 punto f L. U. R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione densità fondiaria (U_f #) 0,30 mc/mq • altezza massima (H) 7,00 m (2 p.f.t. più mansardato)
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, LP1, T1, S1, S3
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione singola, <u>S.U.E.</u> o concessione convenzionata
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	<p>Per gli interventi di completamento con previsione di nuove edificazioni le tipologie dovranno essere di tipo uni e bifamiliari; la viabilità di accesso ai lotti dovrà garantire adeguati spazi di manovra esterni all'area di pertinenza. Nel caso in cui l'area di intervento (costituita anche da più lotti contigui edificabili) risulti superiore a 5000 mq., l'attuazione sarà subordinata alla redazione di SUE o a concessione convenzionata ex art. 49, comma 5 della <u>L.R. 56/77 e s.m.i.</u> che stabiliranno le quantità di standard, in base all'art.7 delle presenti norme, finalizzate al reperimento in loco degli spazi per il parcheggio pubblico e relativi spazi di manovra. Si considerano lotti liberi edificabili quelli che alla data di presentazione dell'istanza risultino derivanti da un frazionamento catastale anteriore alla data del 24.11.95, che non hanno al loro interno edifici residenziali esistenti di tipo civile; si considerano contigui uno o più lotti quando confinano tra di loro per almeno un lato.</p>
2	Le tipologie a schiera possono essere ammesse in via eccezionale a giudizio dell'amministrazione comunale.
3	Gli interventi non dovranno alterare in modo sensibile, le linee naturali del terreno.
4	Per gli edifici esistenti (al 24.11.95) sarà ammesso il recupero a fini abitativi degli spazi esistenti al piano terreno, purché rispondano a requisiti di abitabilità. Sarà inoltre ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti (su edifici esistenti a 2 piani fuori terra e con tetti già a falde). In tal caso sarà ammesso un aumento del piano di imposta del tetto pari a un massimo di 80 cm. purché le pendenze non superino il 50%. Gli interventi sopra descritti potranno essere attuati anche in supero agli indici di edificabilità e potranno essere realizzati nei limiti predetti, anche tetti a capanna, abbaini e terrazzi.
5	Nell'area Cr3* gli interventi saranno ammessi con S.U.E. o con concessione convenzionata di cui al comma 5 art.49 della LUR fermo restando la quantità di aree a servizi, con una densità territoriale di 0,40 mc/mq, una densità fondiaria di 1 mc/mq, un'altezza di 2 p.f. terra con mansarde. Le aree per servizi urbani dovranno essere reperite nella misura prevista dall'art.21 della LUR e la loro collocazione così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.
6	Come Cr1 punto 3

Art. 28 - 3 - 4	Cr4
Aree libere da pianura a prevalente destinazione residenziale, definibili di completamento (Art. 13 punto f L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione densità territoriale (Ut #) 0,75 mc/mq • Utilizzazione densità fondiaria (Uf #) 2 mc/mq • altezza massima (H) 10,50 m (3 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	R1, LP1, P5, S1, S2, S4, S6, I3
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Ni
MODALITA' D'ATTUAZIONE	S.U.E. esteso all'intera area individuata nelle tavole di Piano
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	All'interno del S.U.E., dovranno essere riservate aree per servizi pari a 30 mq per abitante.
2	Le tipologie a schiera potranno essere ammesse in via eccezionale a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
3	A discrezione dell'Amministrazione il SUE potrà anche non essere esteso all'intera area purché sia salvaguardata la viabilità prevista e l'organizzazione razionale delle aree per servizi.
4	Il S.U.E. dovrà prevedere idonea creazione di zona verde, estesa per lo meno all'intera fascia di rispetto del rio che delimita il confine dell'area, con funzione di separazione dalle adiacenti aree produttive.
5	In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota, almeno pari al 40% degli abitanti previsti, potrà essere oggetto di assegnazione di quote E.R.P.
6	Le aree Cr4* sono attuabili anche in assenza di S.U.E. mediante il rilascio di permesso di costruire. La densità territoriale e fondiaria generata sulle particelle catastali classificate Cr4* potrà essere trasferita sulle particelle direttamente confinanti ricadenti in area normativa Br4.
7	Come Cr1 punto 3.

Art. 28 - 3 – 5	Cr5
Aree scarsamente edificate o libere precollinari a prevalente destinazione residenziale, definibili di completamento (art. 13 punto g L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,40 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 1,20 mc/mq • altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t. più mansarda)
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, T1, S1, S3, S4, S6
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Ni
MODALITA' D'ATTUAZIONE	S.U.E.
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	Gli interventi dovranno essere di tipo uni o bifamiliare e non dovranno alterare in modo sensibile le linee naturali del terreno.
2	Le tipologie a schiera possono essere ammesse in via eccezionale a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
3	La dismissione di aree per pubblici servizi dovrà essere pari al 60% dell'area territoriale indicata in cartografia.
4	Le aree a servizi sono generalmente individuate nelle tavole di P.R.G., ma il loro posizionamento potrà essere modificato, purché il servizio risulti accorpato e attestato su via di facile accesso.
5	In fase di SUE dovrà essere valutata la compatibilità ambientale degli interventi sia per quanto riguarda forma e materiali che il rispetto dei coni visuali.
6	Per l'area Cr5* (n° 24) in strada Maiole si avrà un'edificabilità territoriale di 0,30 mc/mq un'edificabilità fondiaria di 1,20 mc/mq e un'altezza di 2 p.f.t. più mansarde. Saranno dismesse aree per servizi pari al 60% dell'area territoriale con tipologie isolate uni o bifamiliari. Gli interventi dovranno essere attuati con P.P. di iniziativa pubblica che risolva i problemi relativi all'accesso, alla sistemazione delle aree a servizi, ai percorsi pedonali - ciclabili e alle infrastrutture primarie. Il P.P. potrà essere esteso ad un ambito più vasto rispetto all'area di intervento al fine di risolvere i problemi di cui sopra. Gli interventi non dovranno alterare in modo sensibile la conformazione naturale del terreno e i caratteri della vegetazione che dovrà essere conservata o ripristinata a garanzia di continuità delle specie vegetali presenti nell'ambito considerato e lungo il percorso collinare interessato dall'intervento. L'edificazione è subordinata ad uno studio geologico di dettaglio esteso ad un ambito significativo che tenga conto delle porzioni classificate in classe IIIa, individuate all'interno dell'area nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.
7	Come Cr1 punto 3.

Art. 28 - 3 – 6	Crs1
Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi (art. 13 punto g L.U.R.).	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,30 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 1,00 mc/mq • altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, T1, P5, C1, C3, LP1, S1, S2, S4</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	Gli strumenti Urbanistici Esecutivi, in numero non superiore a due, dovranno essere estesi all'intera area individuata nelle tavole di Piano.
2	Le tipologie a schiera possono essere ammesse in via eccezionale a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
3	La superficie delle aree a servizi (compresa l'eventuale viabilità) sarà pari al 60% della superficie territoriale.
4	La collocazione dei servizi così come riportata in cartografia potrà essere modificata in sede di SUE in modo marginale e prioritariamente dovrà essere confermata la localizzazione lungo la viabilità principale di accesso, salvo specifiche e puntuali soluzioni urbanistiche alternative che a giudizio dell'amministrazione consentano un migliore inserimento nel tessuto urbanistico esistente della viabilità delle infrastrutture e degli spazi pubblici esistenti e in progetto.
5	Le aree a servizi dovranno essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento della stipula della convenzione.
6	Inoltre, per tali aree, in fase di SUE o PP, dovrà essere valutata la compatibilità ambientale degli interventi per quanto riguarda sia le forme e i materiali, che il rispetto di con visuali o comunque esigenze di tutela.
7	Nelle aree Crs1, limitata da strada Vivero ad ovest e ferrovia sud, è ammessa l'altezza massima di metri 13 e 4 piani fuori terra.
8	Nelle aree Crs1A e Crs1B, per le quali valgono le disposizioni del presente articolo, la zona a servizi corrispondente al 60% della superficie territoriale, dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento o in alternativa in altra zona limitrofa purché dotata di opportune viabilità di accesso. Tali aspetti dovranno essere disciplinati all'interno della convenzione del SUE.
9	Come Cr1 punto3

Art. 28 - 3 - 7	Crs2
Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi definibili come aree di completamento ai sensi dell'art, 13 punto f L.U.R.	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut H) 1,00 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf H) 3,00 mc/mq • altezza massima (H) 13 m (4 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Crs1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Crs1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Crs1
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <p>1 Come Crs1.</p> <p>2 Come Cr1 punto 3.</p>	

Art. 28 - 3 - 8	Crs3
Area di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi definibili come aree di completamento ai sensi dell'art. 13 punto f L.U.R.	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,60 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 1,80 mc/mq • altezza massima (H) 13 m (4 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Crs1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Crs1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Crs1
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <p>1 Come Crs1.</p> <p>2 Nell'area Crs3 - 6 - DR2, a Nord della ferrovia, in attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota di almeno pari al 40% degli abitanti previsti potrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.</p> <p>3 Come Cr1 punto 3.</p>	

Art. 28 - 3 - 9	Crs4
Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi definibili come aree di completamento ai sensi dell'art. 13 punto f L.U.R.	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,75 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 2,25 mc/mq • altezza massima (H) 13 m (4 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Crs1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Crs1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Crs1
NORMATIVA PARTICOLARE 1 Come Crs1 2 Come Cr1 punto 3.	

Art. 28 - 3 - 10	Crc
Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a centro commerciale integrato ed in parte a servizi per commercio e residenza (V. Sestriere) art. 13 punto e L.U.R.	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,30 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 0,90 mq/mq • altezza massima (H) 15 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1, T1, T3, LP1, P5, S1, S2, S4</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
<p>1. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere esteso all'intera area indicata nella Tavola di Piano.</p> <p>2. La Superficie delle aree a servizi (compresa la eventuale viabilità) sarà pari al 60% della Superficie territoriale; di questa 5.000 mq saranno destinati a verde per la residenza; i parcheggi potranno essere realizzati anche a più piani sotto o fuori terra ; le superfici a servizi come sopra determinate dovranno essere incrementate per la differenza qualora le dimensioni delle aree a servizi sviluppate applicando l'art. 21, comma 3 della L.R. 56/77 siano maggiori, in tal caso, e solo per la differenza, potrà anche applicarsi l'art. 7 delle presenti norme fatto salvo lo standard minimo delle aree a parcheggio che dovrà comunque essere localizzato all'interno dell'area di intervento.</p> <p>3. Le aree a servizi dovranno essere dismesse gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento della stipula della Convenzione.</p> <p>4. La realizzazione di centro commerciale classico o sequenziale è subordinata all'esecuzione diretta o al pagamento dei maggiori oneri per le opere di urbanizzazione indotta da definirsi in sede di S.U.E. L'accoglimento e l'approvazione del S.U.E. è subordinata alla previsione di tutte le opere di urbanizzazione indotta che l'Amministrazione valuterà indispensabili per la realizzazione dell'intervento con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. nuovi collettori fognari delle acque bianche e nere; b. previsioni di viabilità di accesso alle strutture anche con riferimento ad una attenta verifica dell'impatto ambientale indotto dal nuovo insediamento sul sistema del traffico esistente e previsto in progetto, con nuove strade e ristrutturazione del sistema del traffico urbano; c. opere volte alla riqualificazione e rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana quali: arredo urbano, creazione di parcheggi pubblici a raso, rifacimento di illuminazione pubblica, ripavimentazione di vie e piazze, pedonalizzazione lungo vie e piazze; d. <i>opere necessarie al riassetto idrogeologico;</i> 	
<p>5 Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>	

Art. 28 - 4 -1	Bpr1
Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva (art. 13 punto f L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,80 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 1,60 mq/mq • altezza massima (H) 25,00 m (8 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R 2, C1, C3, LP1, LP2, T2, T3, T4, P6, S1
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	P1, P3
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Per usi previsti: tutti Per usi ammessi: <u>Mo, Ms</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Per usi previsti: <u>S.U.E.</u> Per usi ammessi: autorizzazione singola
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	La residenza sarà ammessa per una quota minima del 40% del totale. Le attività terziarie potranno svilupparsi al massimo per il 25% del totale.
2	All'interno dei singoli lotti sono ammessi n° 2 alloggi di cui uno per il titolare o direttore o dirigente e uno per il custode (max 250 mq totale)
3	La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere per i nuovi insediamenti di carattere commerciale o direzionale o per l'ampliamento di quelli esistenti pari al 80% della superficie del pavimento degli edifici previsti; di tali aree, almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggi pubblici; tali parcheggi potranno essere ricavati a più piani interrati o fuori terra. Per la residenza la dotazione di aree a servizi pubblici sarà di 25 mq per abitante. Ai fini degli standard, per tali interventi le aree a servizi potranno essere dismesse alla pubblica Amministrazione o restare assoggettate ad uso pubblico tramite convenzionamento.
4	Per l'area Bpr1* (Standa di Via Roma) sarà ammesso il mantenimento della destinazione in atto con interventi di risanamento conservativo. Ristrutturazione di tipo A e B, possibilità di eventuali ampliamenti interni per soppalchi sino ad un massimo del 30% della superficie utile lorda già esistente.
5	Per le aree Bpr1** (per la sola parte residenziale) poste a nord della Ferrovia To-Ge, viste le difficoltà di reperire aree per servizi all'interno delle aree di intervento ne sarà ammessa la monetizzazione in fase di PPA o comunque in fase di gestione del PRGC nel rispetto dell'art. 7 delle presenti norme.
6	Per le aree di tipo Bpr1* le altezze non potranno essere superiori a m 20.00 con non più di 6 piani fuori terra. Per le aree Bpr1* è consentito anche l'uso S4.
7	Per le aree Bpr1** le altezze non potranno essere superiori a m 20.00 con non più di 6 piani fuori terra. La residenza non potrà superare il 20% della edificabilità ammessa. Inoltre in fase di convenzionamento dovrà essere presentato dalle aziende inserite in tali aree programma di rilocalizzazione nel territorio di Moncalieri e mantenimento dei livelli occupazionali. Gli interventi dovranno avvenire in presenza di P.P di iniziativa pubblica con eventuale ricorso a quanto previsto dall'art. 53 LUR.
8	Per l'area Bpr1 interna al DR1 e compresa tra i due tronchi ferroviari, la residenza non potrà superare il 40% dell'edificabilità ammessa.
9	Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Art. 28 - 4 - 2	Bpr2
Aree a preminente destinazione produttiva esistente con propensione alla trasformazione da attività produttiva a uso prevalentemente residenziale (art. 13 punto f L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 2,00 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 4,00 mc/mq • altezza massima (H) 19 m (6 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R2, C1, C3, LP1, T1, S1, S3, S4, S6</u>
USI AMMESSI (Art.26)	<u>P 1, P 3</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<ul style="list-style-type: none"> • Per usi previsti: <u>Ni</u> • Per usi ammessi: <u>Mo, Ms</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • Per usi previsti: <u>S.U.E.</u> • Per usi ammessi: autorizzazione singola
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	La dismissione di aree per servizi sarà pari a 25 mq per abitante.
2	Le aree per servizi sono di massima individuate nelle tavole di Piano; se non sono individuate nei piani esecutivi esse dovranno essere accorpate e attestate lungo le principali vie di accesso pubbliche.
3	Le attività terziarie e commerciali potranno svilupparsi al massimo per il 25% del volume ammesso e potranno essere ubicate unicamente al piano terreno, al primo piano ed al piano interrato.
4	Per l'area Bpr2*, vista la particolare conformazione del terreno sarà ammessa l'altezza di mt. 19.00 con 6 piani fuori terra più eventuali pilotis. Inoltre, al fine di salvaguardare il giardino esistente <u>saranno ammessi garage anche parzialmente fuori terra non conteggiabili nella volumetria.</u> Per le aree Bpr2 e Bpr2* poste a nord della Ferrovia To - Ge sarà ammessa, in fase di PPA o comunque in fase di gestione del PRGC, la monetizzazione delle aree a servizi nel rispetto dell'art. 7 delle presenti norme.
5	A discrezione dell'Amministrazione il S.U.E. potrà anche non essere esteso all'intera area, purché sia salvaguardata la viabilità prevista e l'organizzazione razionale delle aree per servizi.
6	Come Bpr1 punto 9.

Art. 28 - 5 - 1	Bp1
Aree a preminente destinazione produttiva esistente che si confermano nella loro ubicazione. Corso Savona (art.13 punto f L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,60 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 1,20 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria 0,50 mq/mq • altezza massima (H) 16 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1,C2, LP1, LP3, T2, T3, T4, P1, P3, P5, P6, S1, I3, S4</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • Concessione singola: interventi sino alla <u>Ris B</u> • Concessione singola convenzionata (art. 49 5° comma L.U.R.) per gli altri interventi e cambiamenti di destinazione d'uso
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	Per gli interventi di Ris A e B, Cas, Drs e per le destinazioni industriali dovranno essere riservati all'interno dell'area fondiaria superfici da destinare a parcheggi e verde privato nelle percentuali previste all'art. 24 delle presenti norme.
2	La sistemazione di tali aree dovrà sempre essere prevista nella fase di presentazione delle richieste di intervento, con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la riqualificazione dell'area.
3	Ove non sia possibile ricavare tali superfici nell'area territoriale di pertinenza degli edifici, le stesse potranno essere ricavate in ambiti circostanti ed i parcheggi potranno essere realizzati anche a più piani interrati o fuori terra i parcheggi comunque dovranno essere individuati all'interno dello stesso <u>distretto di urbanizzazione</u> .
4	All'interno dei singoli lotti sarà possibile nei limiti degli indici di edificabilità, costruire un appartamento per il custode ed uno per il proprietario oppure personale dirigente, nel. limite massimo di 250 mq di S.U.L. S.L.P. complessiva .
5	Quando il Bp1 assume l'asterisco (Bp1*) sono ammessi solo i seguenti usi: C1, C2, C3, LP1, LP3, P1, P3, P5 limitatamente alle aree e agli edifici con accesso da strada Carignano, P6, S1, S4, S6, I3, I4. La destinazione I4 potrà essere ammessa previo studio di inserimento ambientale e nell'ambito di una programmazione comunale dei siti destinati a tali attività.
6	Per le destinazioni produttive l'area per servizi da cedere o da destinare all'uso pubblico con convenzionamento per gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione d'uso che presuppone rilascio della concessione, sarà pari al 10% della superficie fondiaria; per le destinazioni a terziario e commerciale sarà pari all'80% di S.U.L. S.L.P. Le aree a servizi, non indicate in cartografia, dovranno essere localizzate in posizione fronteggiante la viabilità pubblica e accorpate e realizzate in misura corrispondente alle destinazioni ammesse o previste.
7	Si precisa che in caso di usi esistenti in contrasto con gli usi previsti saranno ammessi i soli interventi di Mo, Ms, RisA.

- 8 Nelle aree di tipo Bp1 e Bp1* che si affacciano su Corso Savona e Strada Carignano potranno essere insediate attività di tipo LP1 (pubblici esercizi) di dimensioni non superiori a mq 200 di **S.U.L. S.L.P.**, con altezze non superiori a m 4,50 a un solo piano fuori terra, oppure localizzate ai piani terreni degli edifici esistenti.
- 9 Per le destinazioni produttive esistenti con indice di edificabilità fondiaria esaurito sarà ammessa la possibilità di realizzare i soppalchi di pertinenza dell'attività produttiva fino ad un massimo del 30% della **S.U.L. S.L.P.** esistente.
- 10 Nell'area Bp1** sarà consentito il completamento funzionale dei locali a destinazione produttiva esistenti su confine con il Comune di Vinovo con **utilizzo edificabilità** fondiaria massima di 0,3 mq/mq. L'area residua potrà essere considerata quale cortile di pertinenza dell'attività produttiva.
- 11 Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Art. 28 - 5 - 2	Bp2
Aree a preminente destinazione produttiva esistente che si confermano nella loro ubicazione	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 0,60 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 1,20 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 0,50 mq/mq • altezza massima (H) 16 m
USI PREVISTI (Art.26)	R1, LP1 LP2, LP3, C1, C2, C3, T1, T2, T3, T4, I3, P1 P3, P5, P6, S1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Bp 1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Bp 1
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	Per ragioni ambientali l'altezza massima prescritta è assolutamente inderogabile.
2	L'area Bp2*(autodemolizioni - riciclaggio autoveicoli) é riservata a stoccaggio autoveicoli. L'area potrà essere attrezzata per tale uso a condizione che lungo il perimetro sia prevista una quinta di alberi ad alto fusto.
3	Inoltre vedere i punti 1, 2, 3, 4, 6, 7, relativi alle aree Bp1.
4	Per le aree Bp2 dell'ex stabilimento Altissimo l'attuazione e' subordinata alla formazione di PEC o Programma integrato ai sensi della <u>L.R. 18 del 9/4/96</u> .
5	La residenza sarà ammessa solo in sede di attuazione e di concertazione degli interventi per una quota non superiore al 30% del totale e comunque senza aumentare la capacità insediativa del piano regolatore come risulta dall'elaborato C4, DI6. Potrà essere, anche in esubero agli indici assegnati, recuperata la S.U.L. SLP esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione.
6	<p>La realizzazione di centro commerciale classico o sequenziale è subordinata all'esecuzione diretta o al pagamento dei maggiori oneri per le opere di urbanizzazione indotta da definirsi in sede di S.U.E. L'accoglimento e l'approvazione del S.U.E. è subordinata alla previsione di tutte le opere di urbanizzazione indotta che l'Amministrazione valuterà indispensabili per la realizzazione dell'intervento con particolare riferimento a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) nuovi collettori fognari delle acque bianche e nere; b) previsioni di viabilità di accesso alle strutture anche con riferimento ad una attenta verifica dell'impatto ambientale indotto dal nuovo insediamento sul sistema del traffico esistente e previsto in progetto, con nuove strade e ristrutturazione del sistema del traffico urbano; c) opere volte alla riqualificazione e rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana quali: arredo urbano, creazione di parcheggi pubblici a raso, rifacimento di illuminazione pubblica, ripavimentazione di vie e piazze, pedonalizzazione lungo vie e piazze; d) opere necessarie al riassetto idrogeologico;
7.	Per l'area ex stabilimento DEA l'attuazione del comparto Bp2A, come individuato nella tavola di Piano, avverrà mediante formazione di PEC nel quale potrà essere concentrata la quota residenziale nei termini di cui al precedente punto 5 afferente anche l'area Bp2B. La localizzazione dell'area a servizi pubblici Sr come individuata nella tavola di Piano potrà subire adeguamenti di limitata entità in sede di PEC secondo quanto previsto dall'art. 28-12 comma 6 delle presenti norme. L'attuazione del comparto Bp2B avverrà mediante formazione di Piano Particolareggiato.
8.	Come Bp1 punto 11.

Art. 28 - 5 - 3	Bp1A
<p>Aree a preminente destinazione produttiva esistente che riveste carattere storico-artistico e ambientale (art. 13 punto f LUR), che si conferma nella sua ubicazione, con parziale trasformazione a polo per terziario avanzato.</p>	
<p>INDICI (Art. 20)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità fondiaria (U_f f) 1,40 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria 0,50 mq/mq • altezza massima (H) 12,50 m
<p>USI PREVISTI (Art.26)</p>	<p>T3, T4, P1, P6, S1. L'uso T4 é inteso come terziario avanzato (stampa digitale, multimedialità e servizi di comunicazione integrata) al servizio delle attività produttive, come terziario tecnologico di supporto a servizi sia pubblici sia privati.</p>
<p>INTERVENTI AMMESSI (Art.25)</p>	<p><u>Mo, Ms, Rc, Ric, Ris A, Ris B</u></p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Concessione convenzionata 5° comma art. 49 <u>LR 56/77</u></p>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p>	
<p>1 2 3 4</p>	<p>Nella Ris B (senza ampliamento delle superfici esistenti) saranno ammesse demolizioni delle superfetazioni con possibilità di recupero delle superfici stesse. Le operazioni di ristrutturazione dovranno essere conformi alla tutela e valorizzazione degli elementi edilizi ed ambientali che caratterizzano l'edificio che insiste sull'area.</p> <p>All'interno dell'area fondiaria dovranno essere riservate superfici da destinare a parcheggi e verde privato nelle percentuali previste dall'art. 24 delle presenti norme. I parcheggi potranno anche essere ricavati nel sottosuolo.</p> <p>Per le destinazioni a terziario dovranno essere riservate all'uso pubblico superfici edificate pari al 10% delle superfici utili lorde sviluppate.</p> <p>Come Bp1 punto 11.</p>

Art. 28 - 6 - 1	Cp1
Aree a destinazione produttiva, terziaria e commerciale all'ingrosso, parzialmente edificata (art. 13 punto f L.U.R.) (Sanda)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 0,60 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 1,00 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria 0,40 mq/mq • altezza massima (H) 16 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R2, C1, C2, C3, LP1, LP2, LP3, T2, T3, T4, P1, P3, P5, P6, S1, I1, I3.</u>
USI AMMESSI (se esistenti) (art. 26)	<u>R1, RA1</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti per gli usi previsti <u>Mo, Ms, RC, RIC, RIsA, Ris B</u> (per gli usi ammessi).
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u> Concessione singola (per eventuali edifici residenziali esistenti)
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	L'estensione dei S.U.E. potrà essere proposta dai privati attuatori purché, a giudizio del Comune, siano risolti i problemi connessi alle infrastrutture. La fascia di rispetto di m 35 di profondità prevista lungo il lato Est dell'area Sanda concorrerà all'edificabilità, ma dovrà essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto o con parcheggi alberati. L' eventuale apertura di accessi alle aree Cp1 della S.S. 393 dell'anello tangenziale della zona B.Rossi, sarà subordinato al nulla osta degli enti territorialmente competenti (Anas, Ativa).
2	Magazzini e depositi (connessi agli usi previsti) potranno essere ammessi anche nei locali interrati o seminterrati, purché rispondano alle norme di sicurezza e antincendio. Tali superfici non concorreranno nel computo della superficie utile lorda di calpestio , ma saranno conteggiate ai fini degli oneri di urbanizzazione.
3	Saranno ammessi per ogni impianto due alloggi, di cui uno per il titolare, direttore o dirigente, ed uno per il personale di custodia nel limite della S.U.L. S.L.P. complessiva.
4	Per gli edifici residenziali esistenti (al 24-11-95) di tipo civile saranno ammessi ampliamenti o sopraelevazioni nella misura massima del 20% del volume chiuso residenziale esistente (nei limiti comunque della fabbricabilità ammessa).
5	Dovranno essere riservate aree per pubblici servizi nella misura prevista all'art.7 delle presenti norme.
6	I parcheggi pubblici possono essere ricavati su più piani sopra e sotto terra.
7	Nel caso in cui i parcheggi pubblici siano in parte realizzati in interrato la gestione e manutenzione degli stessi sarà a carico e cura dei privati.
8	In tali aree potrà essere riservato uno spazio specifico per trattamento e smaltimento rifiuti nel rispetto della normativa vigente in materia e del Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani.
9	In sede attuativa l'Amministrazione comunale provvederà ad indirizzare una corretta distribuzione e quantificazione delle destinazioni d'uso, tenuto conto della vocazione precipuamente produttiva dell'intera zona Cp1 e delle sue potenziali vocazioni ad essere destinata agli usi previsti.

- 10 All'interno di ogni singolo SUE, dovrà essere previsto almeno il 60% della capacità edificatoria esistente e in progetto a destinazione produttiva, (P1, P3, P6, I1, I3);
- 11 Il precedente comma 10 non trova applicazione per le aree in cui sia già stato approvato un P.E.C. con convenzione stipulata e per le aree in cui sia stata presentata istanza di autoriconoscimento di localizzazione commerciale ai sensi *D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003* e relativo PEC in data antecedente all'adozione della variante n. 3 al vigente al vigente P.R.G.C.. Le Varianti ai P.E.C. approvati non potranno prevedere una riduzione delle destinazioni d'uso produttive già assentite;
- 12 La realizzazione di centro commerciale classico o sequenziale è subordinata all'esecuzione diretta o al pagamento dei maggiori oneri per le opere di urbanizzazione indotta da definirsi in sede di S.U.E. L'accoglimento e l'approvazione del S.U.E. è subordinata alla previsione di tutte le opere di urbanizzazione indotta che l'Amministrazione valuterà indispensabili per la realizzazione dell'intervento con particolare riferimento a:
- a) nuovi collettori fognari delle acque bianche e nere;
 - b) previsioni di viabilità di accesso alle strutture anche con riferimento ad una attenta verifica dell'impatto ambientale indotto dal nuovo insediamento sul sistema del traffico esistente e previsto in progetto, con nuove strade e ristrutturazione del sistema del traffico urbano;
 - c) opere volte alla riqualificazione e rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana quali: arredo urbano, creazione di parcheggi pubblici a raso, rifacimento di illuminazione pubblica, ripavimentazione di vie e piazze, pedonalizzazione lungo vie e piazze;
 - d) opere necessarie al riassetto idrogeologico.
- 13** ***Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.***

Art. 28 – 6 – 2

Cp1*

Area a destinazione produttiva speciale di tipo alimentare. Polo carni (art. 13 punto f L.U.R.)

(Abrogato)

Si applica la stessa normativa delle zone Cp1.

Aree a destinazione produttiva, terziaria e commerciale all'ingrosso, parzialmente edificate (Vadò) D18 ex D110

Si rinvia al provvedimento di variante al P.R.G approvato con il DGR 41/11201 del 2 agosto 1996.

In considerazione della realizzazione delle opere di sistemazione idraulica del progetto Polo Integrato di Sviluppo (PIS; fine lavori 31/05/1999, collaudo entro 31/08/1999) si rimanda a quanto specificato nell'art. 17 punto D del volume 1° delle presenti norme.

Ai soli fini di coordinare le norme della variante approvata con DGR 41/11201 del 02/08/96 di cui ai precedenti commi, si specifica che è ammesso l'uso C1 limitatamente alle aree della variante Vadò dove risulta prevista la destinazione di commercio al dettaglio con le limitazioni di cui all'art. 26 delle presenti norme.

Art. 28 - 7 - 1	D 1 A
Area a preminente destinazione produttiva (art. 13 punto g L.U.R.)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 0,60 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 1,00 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria 0,50 mq/mq • Altezza massima (H) 16 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1, C 2, C3, LP 1, T 4, P1, P 3, P 5, P 6, S1 , S6, I1</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	I S.U.E. dovranno essere estesi all'intera area individuata nelle Tavole di Piano
2	Saranno ammessi per ogni impianto due alloggi, di cui uno per il titolare, o direttore o dirigente ed uno per il custode, nel limite massimo di 250 mq di S.U.L. S. L. P. complessivi .
3	L'uso C1 sarà ammesso limitatamente al 5% della edificabilità ammessa con esclusione dei generi alimentari.
4	Dovranno essere riservate aree per pubblici servizi nella misura prevista all' art.7 delle presenti norme .
5	Il progetto di sistemazione delle aree esterne dovrà essere presentato per l'approvazione contemporaneamente alla presentazione delle richieste di concessione con la definizione dei tipi di materiali per le pavimentazioni, i tipi e le altezze delle essenze previste, l'illuminazione e ogni altro particolare significativo atto a rappresentare la qualificazione dell'area. In tali aree potrà essere ricavato uno spazio specifico per trattamento e smaltimento rifiuti nel rispetto della normativa vigente in materia e del Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani .
6	Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 28 - 8 - 1	T r
Area di trasformazione da residenza, mista industriale ed artigianale a area prevalentemente di tipo direzionale e ricettivo, con residenza (inizio C. Trieste) (art.13 punto e L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,50 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 2,50 mq/mq • Altezza massima (H) 25,00 m
USI PREVISTI (Art.26)	R1, R2, C1, C3, LP1 ; T1, T3, T4, S1, S4
USI AMMESSI (se esistenti) (art. 26)	P1, P3, LP2
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Ni
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • S.U.E. • Per gli usi ammessi Concessione singola
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1 Il S.U.E dovrà essere esteso all'intera area indicata nelle Tavole di Piano (Tr e FV2*) e dovrà essere di tipo Pubblico. Se entro cinque anni dalla data di adozione definitiva del piano l'Amministrazione non adotta definitivamente il S.U.E., lo stesso può essere proposto dai privati proprietari delle aree. 2 Per gli usi di tipo P1, P3 (se esistenti) saranno ammessi ampliamenti interni o esterni pari al massimo del 20% della SUL SLP esistente (al 24-11-95), nel rispetto dell'indice di edificabilità territoriale e nel rispetto degli standard urbanistici (verde privato e parcheggi). 3 I piani terreni potranno anche essere realizzati con pilotis. 4 La parte residenziale dell'intervento (R1) dovrà essere contenuta in un massimo di 15.000 mc. 5 L'intervento edilizio relativo agli usi previsti dovrà essere concentrato nell'area Tr perimetrata allo scopo; nell'area definita FV2* potrà essere ammessa la continuità di alcune delle attività esistenti, purché non incompatibili con il Piano d'Area, sotto il profilo della tutela ambientale oltre che della fruibilità e percezione dell'area di parco. Potrà essere mantenuta la consistenza dei soli edifici esistenti; gli stessi in fase di P.P. potranno essere previsti in demolizione e ricostruiti in ambiti omogenei, purché esterni all'area FV2* e compatibili con le destinazioni di zona, senza aumento delle superfici esistenti. Le stesse superfici saranno detratte dalla edificabilità ammessa. 6 I servizi pubblici per residenza e terziario dovranno essere pari a 120mq/100 mq di SUL SLP, di questi 70 mq/100 mq di SUL SLP saranno ricavati nell'area di fronte a C. Trieste, lungo i confini delle zone Tr e FV2* e 50mq/100mq di SUL SLP saranno ricavati all'interno della area di intervento Tr per parcheggi a più piani sia sotterranei che esterni. In tale quota è compreso l'allargamento della sede stradale. 7 Gli edifici residenziali attualmente fronteggianti a breve distanza la sopraelevata dovranno essere demoliti ed il loro volume dovrà essere ricostruito all'interno dell'intervento; tale volume non sarà conteggiato nel limite dei 15.000 mc prescritto per il. residenziale R1. 8 L'intervento è stato previsto tenuto conto di quanto prescritto nel Progetto Territoriale Operativo e poiché tali aree sono comprese all'interno del. P.T.O, della Regione (scheda progettuale n° 9), per tale parte dovrà essere effettuato studio di verifica di compatibilità ambientale e richiesto il parere preventivo dell'Ente Gestione. 	
<p>9 Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>	

Art. 28 - 8 - 2	Tr*
Area di trasformazione in terziario di uso pubblico, commercio al dettaglio e servizi sociali (art. 13 punto f L.U.R.)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità fondiaria (U_f) 2,50 mq/mq • Altezza massima (H) 15,00 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1, C3, T 1, S 7</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione singola

Area di trasformazione da produttiva a terziario, direzionale, espositivo (C. Trieste al. confine con Torino)
(art.13 punto f L.U.R.)

Le destinazioni previste per tale area comportano variazioni rispetto alle indicazioni del PTO del Po. L'articolo. 1.1.5 delle Norme di Attuazione del PTO del Po, disciplinando il recepimento degli obiettivi e delle opzioni di fondo e degli indirizzi del PTO da parte degli strumenti urbanistici comunali, ammette la possibilità di pervenire, in sede di redazione del P.R.G., a soluzioni anche parzialmente diverse da quelle proposte a condizione che:

- a) si rispettino le finalità e gli obiettivi e le opzioni di fondo del PTO ex art. 1.3 e 1.4 delle N.d.A.;
- b) si salvaguardino le risorse e le aree protette o comunque di particolare pregio indicate dal Piano;
- e) si motivino adeguatamente le modifiche proposte, anche alla luce di opportuni approfondimenti analitici e valutativi.

Pertanto la conferma delle destinazioni previste è subordinata alla predisposizione degli approfondimenti sopra richiamati ed alla redazione di uno Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (in variante al PRG ed esteso all'intero ambito comprendente le aree Te1, Te1* e Te1**, da Sottoporre a studio di verifica di compatibilità ambientale ex art. 4.2 comma 4 delle N. di A. del PTO). Tale Strumento esecutivo, nel riorganizzare l'intero assetto urbanistico in funzione degli obiettivi del PTO, deve soddisfare le seguenti finalità:

- assicurare la continuità delle aree a parco lungo la sponda del Sangone;
- pervenire ad un corretto inserimento ambientale del fronte edificato che si affaccia sul Sangone, verificandone la progettazione anche in funzione della visuale dal fiume e dall'area delle Vallere;
- garantire la accessibilità per la fruizione, anche visiva, delle retrostanti aree a parco attraverso la previsione di opportune aree a Servizi pubblici, specificamente individuate a tale scopo e la distribuzione dei volumi sull'area in modo da favorire la percezione visiva del parco;
- assicurare la tutela paesaggistico-ambientale, anche contenendo le altezze massime consentite.

Sotto il profilo urbanistico si dovrà in primo luogo garantire un'accessibilità viaria proporzionata alla portata delle trasformazioni previste ed al tipo di arteria su cui gravita l'area; lo Strumento urbanistico dovrà pertanto prevedere un'adeguata configurazione urbana dell'intero ambito (connessioni viarie interne, formazione di piazze, qualità degli spazi pubblici, sistemazioni a verde, ecc.), attraverso il disegno di un nuovo assetto dell'intero ambito e la definizione di idonei parametri edilizi.

In assenza di detto strumento per le aree in oggetto saranno consentiti solo interventi manutentivi dell'esistente.

Area come T E 1, di cui fa parte, ma con destinazione ricettiva (art.13 punto f L.U.R.)

Le destinazioni previste per tale area comportano variazioni rispetto alle indicazioni del PTO del Po. L'articolo. 1.1.5 delle Norme di Attuazione del PTO del Po, disciplinando il recepimento degli obiettivi e delle opzioni di fondo e degli indirizzi del PTO da parte degli strumenti urbanistici comunali, ammette la possibilità di pervenire, in sede di redazione del P.R.G., a soluzioni anche parzialmente diverse da quelle proposte a condizione che:

- a) si rispettino le finalità e gli obiettivi e le opzioni di fondo del PTO ex art. 1.3 e 1.4 delle N.d.A.;
- b) si salvaguardino le risorse e le aree protette o comunque di particolare pregio indicate dal Piano;
- e) si motivino adeguatamente le modifiche proposte, anche alla luce di opportuni approfondimenti analitici e valutativi.

Pertanto la conferma delle destinazioni previste è subordinata alla predisposizione degli approfondimenti sopra richiamati ed alla redazione di uno Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (in variante al PRG ed esteso all'intero ambito comprendente le aree Te1, Te1* e Te1**, da sottoporre a studio di verifica di compatibilità ambientale ex art. 4.2 comma 4 delle N. di A. del PTO). Tale Strumento esecutivo, nel riorganizzare l'intero assetto urbanistico in funzione degli obiettivi del PTO, deve soddisfare le seguenti finalità:

- assicurare la continuità delle aree a parco lungo la sponda del Sangone;
- pervenire ad un corretto inserimento ambientale del fronte edificato che si affaccia sul Sangone, verificandone la progettazione anche in funzione della visuale dal fiume e dall'area delle Vallere;
- garantire la accessibilità per la fruizione, anche visiva, delle retrostanti aree a parco attraverso la previsione di opportune aree a Servizi pubblici, specificamente individuate a tale scopo e la distribuzione dei volumi sull'area in modo da favorire la percezione visiva del parco;
- assicurare la tutela paesaggistico-ambientale, anche contenendo le altezze massime consentite.

Sotto il profilo urbanistico si dovrà in primo luogo garantire un'accessibilità viaria proporzionata alla portata delle trasformazioni previste ed al tipo di arteria su cui gravita l'area; lo Strumento urbanistico dovrà pertanto prevedere un'adeguata configurazione urbana dell'intero ambito (connessioni viarie interne, formazione di piazze, qualità degli spazi pubblici, sistemazioni a verde, ecc.), attraverso il disegno di un nuovo assetto dell'intero ambito e la definizione di idonei parametri edilizi.

In assenza di detto strumento per le aree in oggetto saranno consentiti solo interventi manutentivi dell'esistente.

Area come T E 1, ma con destinazione prevalentemente produttiva.

Le destinazioni previste per tale area comportano variazioni rispetto alle indicazioni del PTO del Po. L'articolo 1.1.5 delle Norme di Attuazione del PTO del Po, disciplinando il recepimento degli obiettivi e delle opzioni di fondo e degli indirizzi del PTO da parte degli strumenti urbanistici comunali, ammette la possibilità di pervenire, in sede di redazione del P.R.G., a soluzioni anche parzialmente diverse da quelle proposte a condizione che:

- a) si rispettino le finalità e gli obiettivi e le opzioni di fondo del PTO ex art. 1.3 e 1.4 delle N.d.A.;
- b) si salvaguardino le risorse e le aree protette o comunque di particolare pregio indicate dal Piano;
- e) si motivino adeguatamente le modifiche proposte, anche alla luce di opportuni approfondimenti analitici e valutativi.

Pertanto la conferma delle destinazioni previste è subordinata alla predisposizione degli approfondimenti sopra richiamati ed alla redazione di uno Strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (in variante al PRG ed esteso all'intero ambito comprendente le aree Te1, Te1* e Te1**, da sottoporre a studio di verifica di compatibilità ambientale ex art. 4.2 comma 4 delle N. di A. del PTO). Tale Strumento esecutivo, nel riorganizzare l'intero assetto urbanistico in funzione degli obiettivi del PTO, deve soddisfare le seguenti finalità:

- assicurare la continuità delle aree a parco lungo la sponda del Sangone;
- pervenire ad un corretto inserimento ambientale del fronte edificato che si affaccia sul Sangone, verificandone la progettazione anche in funzione della visuale dal fiume e dall'area delle Vallere;
- garantire la accessibilità per la fruizione, anche visiva, delle retrostanti aree a parco attraverso la previsione di opportune aree a Servizi pubblici, specificamente individuate a tale scopo e la distribuzione dei volumi sull'area in modo da favorire la percezione visiva del parco;
- assicurare la tutela paesaggistico-ambientale, anche contenendo le altezze massime consentite.

Sotto il profilo urbanistico si dovrà in primo luogo garantire un'accessibilità viaria proporzionata alla portata delle trasformazioni previste ed al tipo di arteria su cui gravita l'area; lo Strumento urbanistico dovrà pertanto prevedere un'adeguata configurazione urbana dell'intero ambito (connessioni viarie interne, formazione di piazze, qualità degli spazi pubblici, sistemazioni a verde, ecc.), attraverso il disegno di un nuovo assetto dell'intero ambito e la definizione di idonei parametri edilizi.

In assenza di detto strumento per le aree in oggetto saranno consentiti solo interventi manutentivi dell'esistente.

Art. 28 - 9 - 3	T E 2
Area di trasformazione già a servizi con destinazione a terziario di tipo espositivo ed in parte residenziale (Borgo Aie) (art. 13 punto f L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,50 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 1,50 mq/mq • Altezza massima 16 m
USI PREVISTI (Art.26)	R1, LP 1,LP2, LP3, T1, T3, S1, S 2, S4
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
<p>1. La parte a residenza non potrà superare il 30% della S.U.L. volume totale. L'area da cedere gratuitamente al Comune e da riservare all'uso pubblico per servizi pubblici sarà pari al 60% dell'area territoriale, anche comprensiva della viabilità di progetto.</p>	
<p>2 Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>	

Art.28- 9 - 4	T E 3	
Area con destinazione a terziario di tipo espositivo (borgo Aie) (art. 13 punto f L.U.R.)		
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) • Altezza massima 	0,50 mq/mq 1,50 mq/mq 16 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>LP 1, LP2, LP 3, S1, S 2</u>	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>	
NORMATIVA PARTICOLARE		
1. Il S.U.E. non dovrà prevedere destinazione residenziale .La superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da riservare ad uso pubblico per pubblici servizi sarà pari al 100% della S.U.L. S.L.P.		
2 Come TE2 punto 2.		

Art. 28 - 9 - 5	TE 4 - TE 5
Area di riqualificazione ambientale del Territorio compreso tra Strada Carignano e il torrente Chisola (art.13 punto f L.U.R)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 0,30 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 0,60 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 0,40 mq/mq • Altezza massima 10 m
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1</u> (se esistente), <u>C1</u> , <u>C3</u> , <u>LP 2</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ric</u> , <u>RisA</u> , <u>RisB</u> , <u>Cas</u> , <u>Drs</u> , <u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Il S.U.E. dovrà essere esteso all'intera area individuata nel. piano da attuarsi in modo unitario con l'area Es. In fase di convenzionamento dovranno essere dismesse gratuitamente al Comune le aree individuate come F V1*. Dovranno essere cedute gratuitamente o assoggettate all'uso pubblico aree per parcheggi nella misura minima del 40% della S.U.L. S.L.P. complessiva (di cui al punto 3 del 1° e 2° comma art. 21 LUR). Dovrà essere previsto un arretramento di m 5.00 lungo la strada Carignano. In fase di SUE potrà essere previsto un diverso posizionamento dei parcheggi pubblici. 2. La quota 0,00 sarà quella della quota del marciapiede di strada Carignano. la distanza degli edifici dall'argine del torrente Chisola non dovrà essere inferiore a m 10,00. 3. Tenuto conto della discordanza tra la consistenza catastale e quella reale delle aree, dovuta al naturale adattamento nel tempo del sedime del torrente Chisola, la superficie territoriale dovrà derivare da un rilievo strumentale delle aree interessate dal SUE con esclusione del sedime del corso d'acqua in normale regime idraulico. 4. Come TE2 punto 2.. 	

Art. 28 - 9 - 6	E s
Vivaio con vendita diretta anche di accessori e arredi da giardino (art. 13 punto f L.U.R.)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) <ul style="list-style-type: none"> - per serre 0,30 mq/mq - per locali vendita 0,10 mq/mq
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1, C3, PA 4, PA 5</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	Lo strumento esecutivo dovrà essere unitario con le aree Te 4 - Te 5
2	Per gli altri punti vedere normativa particolare Te4, Te5 salvo il comma 2.

Art. 28 - 9 - 7	E s1
Area destinata a serre fisse, interclusa tra aree residenziali	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Rapporto di copertura fondiaria (Rc)0,50 mq/mq • altezza 7 m
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione singola
NORMATIVA PARTICOLARE 1. In tale area saranno ammesse strutture fisse tipo serre e infrastrutture collegate. I materiali e le finiture dovranno essere compatibili con l'ambiente residenziale circostante (art.30 NTA).	

Art. 28 - 9 - 8	T e6
Area di trasformazione già a servizi con destinazione a terziario tipo espositivo e parte commerciale (art. 13 punto f LUR)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 0,40 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 0,70 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 0,40 mq/mq • Altezza massima 10 m (3 p.t.f.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1, C3, Lp1, T1, P6</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Ni</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <p>1. La parte a destinare a C1 non potrà superare il 60% della edificabilità ammessa. L'area da riservare al Comune per pubblici servizi dovrà essere pari al 40% dell'area territoriale.</p> <p>2. Come TE2 punto 2.</p>	

Art. 28 - 10 -1	TCR 1 A
Aree di trasformazione da servizi a residenze, attività terziarie e commerciali, e servizi (ex Limone e confinanti) (art.13 punti e-g L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 1,50 mc/mq 3,00 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 19 m (6p.f.t) • Altezza massima
USI PREVISTI (Art.26)	R1, C1, C3, T1., Lp1, S 2, S 4
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	P 3, P 4
MODALITA' D'ATTUAZIONE	S.U.E. Per edifici esistenti interventi di <u>mo</u> , <u>ms</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Il S.U.E, dovrà essere realizzato con progetto unitario esteso all'intera area individuata nelle Tavole di Piano. 2. Il terziario ed il commerciale non potranno superare il. 25% dell' insediamento totale. 3. Le aree a pubblici servizi saranno pari a 50 mq/ ab per la residenza ed a 1mq/mq di S.U.L SLP per il terziario e il commerciale, e saranno monetizzati.La quota parte di Sp afferenti i parcheggi ed il verde di arredo urbano dovrà essere reperita nell' area degli interventi strutturali. 4. Le costruzioni dovranno sorgere alla distanza minima di m 25,00 dal Torrente Sangone; le sue sponde dovranno essere sistemate contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento. 5. Poiché parte delle aree sono comprese all'interno del. P.T.O. della Regione (scheda progettuale n°9), per tale parte dovrà essere effettuato studio di verifica di compatibilità ambientale e richiesto il parere preventivo dell'Ente Gestione. 6. Gli indici sono riferiti unicamente alle aree esterne dell'area ex Limone già di proprietà comunale. 7. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota almeno pari al 40% degli abitanti previsti, potrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P. 8. Per l'area libera TCR1A; nel contesto urbano è limitata ad Est dal rilevato ferroviario che può costituire un vincolo artificiale al deflusso delle piene del torrente Sangone, si prescrive: <ol style="list-style-type: none"> a. il divieto di costruzione di locali interrati; b. la richiesta di una perizia idraulica preventiva che, S.U.L.la base di un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, stimi i riflessi e le interferenze che il rilevato ferroviario e l'edificabilità di progetto comportano sullo smaltimento della lama d'acqua corrispondente alla piena di ritorno di 500 anni e, conseguentemente, formuli e giustifichi le più idonee disposizioni planoaltimetriche e le tipologie costruttive consone alla situazione individuata; si stimi l'eventuale interferenza idraulica che la nuova edificabilità ha sul contesto urbano esistente e le proposte di mitigazione. c. La presentazione di atto di impegno unilaterale regolarmente registrato e trascritto con il quale la proprietà libera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità derivante da fenomeni idraulici e di esondazione e si vincola a non richiedere eventuali danni conseguenti, nei confronti delle pubbliche istituzioni preposte alla difesa del territorio. 9. La realizzazione di autorimesse fuori terra potrà essere realizzata oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq ogni 10 mc edificati. 	
<p>10. Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>	

Art. 28 - 10 - 2		TCR1B
Area di trasformazione da servizi ad attività terziarie e commerciali, residenza e servizi - area a Nord del Sangone (art. 13 punto e L.U.R)		
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 2,00 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 4,00 mc/mq • Altezza massima 19 m (6 p.f.t.) 	
USI PREVISTI (Art.26)	Come TCR 1°A	
USI AMMESSI (Art.26)	Come TCR 1°A	
INTERVENTI AMMESSI (art. 25)	Come TCR 1°A	
MODALITA' ESECUTIVE	Come TCR 1°A	
NORMATIVA PARTICOLARE		
1	Il S.U.E, dovrà essere esteso all'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, o a parti della stessa a discrezione dell'Amministrazione.	
2	La parte residenziale sarà pari al 75% della volumetria ammessa, mentre il terziario ed il commerciale non ne potranno superare il 25% e dovranno essere sistemati al piano terreno ed al primo piano.	
3	Le aree a servizio per la residenza saranno pari a 50 mq/abitante per la residenza e ad 1mq/mq di S.U.L. S.L.P. per terziario e commerciale.	
4	I servizi per la residenza potranno essere realizzati per una superficie pari a 20 mq/ab all'interno delle aree di intervento, mentre il rimanente 30 mq/Ab sarà monetizzato. La dotazione minima di servizi per il terziario e il commerciale dovrà essere integralmente reperita nell'area degli interventi strutturali.	
5	Le costruzioni dovranno sorgere alla distanza minima di m 25 dal torrente Sangone, le cui sponde dovranno essere sistemate contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.	
6	Poiché parte delle aree sono comprese all'interno del P.T.O. della Regione (scheda progettuale n°9), per tale parte dovrà essere effettuato studio di verifica di compatibilità ambientale e richiesto il parere preventivo dell'Ente Gestione.	
7	Gli indici sono riferiti alle aree esterne al Servizio n° 23 del D.R. 2 già di proprietà comunale.	
8	In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota di almeno pari al 35% degli abitanti previsti potrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.	
9	Per l'area TCR1B, area sita in sinistra idrografica del Torrente Sangone ed esterne alla fascia fluviale C, essendo comunque ubicata in prossimità del corso d'acqua del torrente Sangone , si prescrive ove fossero locali interrati una perizia idraulica, parte integrante degli atti progettuali, che attesti le modalità costruttive e di accesso in modo che queste risultino, ai fini della sicurezza, compatibili con la piena di riferimento dei 500 anni. Dovrà essere presentato atto di impegno unilaterale regolarmente registrato e trascritto con il quale la proprietà libera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità derivante da fenomeni idraulici e di esondazione e si vincola a non richiedere eventuali danni conseguenti, nei confronti delle pubbliche istituzioni preposte alla difesa del territorio.	
10	Come TCR1A punto 10.	

Art. 28 - 10 - 3	T C R A
Area dello scalo ferroviario Sangone - F.F.S, e confinanti (art.13 punti e-g L.U.R.)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 2 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 3,5 mc/mq Altezza massima 15 m (4 f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come TCR 1°A
USI AMMESSI (Art.26)	Come TCR 1°A
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come TCR 1°A
MODALITA' ESECUTIVE	Come TCR 1°A
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I servizi saranno ricavati nell'area oggetto dell'intervento per 10mq/abitante: i rimanenti 15 mq/abitante saranno monetizzabili nel rispetto di quanto indicato all'art.7 delle presenti norme. 2. Il terziario ed il commerciale saranno localizzati al piano terreno ed al primo piano degli edifici e non potranno superare il 25% dell'insediamento totale . La superficie complessiva di commercio al dettaglio non potrà comunque superare i 2000 mq. 3. Le aree a pubblici servizi saranno pari a 25 mq/ abitante per la residenza ed a 1mq/mq di S.U.L. S L P per l'attività terziaria e commerciale. La quota di servizi da realizzare dovrà essere comprensiva degli spazi destinati al parcheggio. 4. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota di almeno pari al 40% degli abitanti previsti potrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P. 5. Come TCR1A punto 10.. 	

Art.28 - 10 - 4	TCRB
Area dell'ex Consorzio Agrario (art.13 punto f L.U.R.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (U_t) 3,00 mc/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (U_f) 5,00 mc/mq • Altezza massima 13 m (4 p.f.t)
USI PREVISTI (Art.26)	Come TCR A
USI AMMESSI (Art. 25)	Come TCR A
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come TCR A
MODALITA' ESECUTIVE	Come TCR A
NORMATIVA PARTICOLARE	
4	Come T C R A
2	In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota di almeno pari al 30% degli abitanti previsti potrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.
3	Il terziario ed il commerciale non potranno superare il 25% dell'insediamento totale.
4	Per l'area TCRB* gli interventi devono attuarsi mediante unico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, in applicazione alla seguente ulteriore normativa:
a)	Gli interventi sono opportunamente estesi alle aree a servizi e viabilità contermini all'area assoggetta a P.P. di iniziativa pubblica individuata negli elaborati di P.R.G.C. al fine di consentirne l'adeguamento funzionale e la riqualificazione;
b)	Il P.P. individua le aree a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. e determina le quantità di aree da reperire mediante monetizzazione.
c)	L'unica destinazione d'uso prevista è la residenza di tipo R1;
d)	L'edificabilità fondiaria è elevata a 6,00 mc/mq;
e)	E' consentita la realizzazione di un edificio a ponte sulla viabilità ricadente in area TCRB* per una larghezza di manica non superiore a m. 15,00;
f)	L'altezza massima degli edifici è elevata a 16 m (5 p.f.t. + mansarda);
g)	Il Piano Particolareggiato individua n. 2 Comparti edificatori aventi ulteriori specifiche limitazioni urbanistico-edilizie, termini e modalità di attuazione.
5. Come TCR1A punto 10..	

Area di trasformazione (parte ex Emanuel) destinata a residenza e parte ad attività terziarie e commerciali

INDICI (Art. 20)

- **Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #)** 1,00 mq/mq
- **Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #)** 2,5 mq/mq
- Altezza massima 19 m (6 p.f.t.)

USI PREVISTI (Art.26)

R1, R2, C1, C3, LP1, LP2,
T1, T3, T4, S1, S2, S4

USI AMMESSI (se esistenti)
(Art.26)

R1, P1, P3, C1, C3, LP2, S1, S2, S4

INTERVENTI AMMESSI (Art.25)

Per usi previsti: RisB, Ru, cas, Drs, Ni; per usi ammessi: RisA, Ris B, Drs, Cas.

MODALITA' D'ATTUAZIONE

S.U.E.

NORMATIVA PARTICOLARE

- 1 L'intera area indicata nelle Tavole di Piano, potrà essere attuata anche con Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 2 Le attività terziarie potranno svilupparsi al massimo per il 25% del totale.
- 3 I servizi dovranno essere di 25 mq/ab per la residenza di nuova edificazione, o Drs, di 80 mq su 100 di SLP per il terziario o commerciale. Parte dei servizi dovranno essere localizzati lungo l'affaccio del Sangone.
- 4 I parcheggi ancora occorrenti per completare la richiesta di Standard potranno essere ricavati a più piani anche in sotterraneo o in elevazione.
- 5 In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota di almeno pari al 40% degli abitanti previsti potrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.
- 6 In assenza di S.U.E. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- 7 Per l'area TCR2, area sita in sinistra idrografica del Torrente Sangone ed esterne alla fascia fluviale C, essendo comunque ubicata in prossimità del corso d'acqua del torrente Sangone, si prescrive ove fossero locali interrati una perizia idraulica, parte integrante degli atti progettuali, che attesti le modalità costruttive e di accesso in modo che queste risultino, ai fini della sicurezza, compatibili con la piena di riferimento dei 500 anni. Dovrà essere presentato atto di impegno unilaterale regolarmente registrato e trascritto con il quale la proprietà libera l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità derivante da fenomeni idraulici e di esondazione e si vincola a non richiedere eventuali danni conseguenti, nei confronti delle pubbliche istituzioni preposte alla difesa del territorio.
- 8 Per la porzione di area Tcr2 (14) del DR1, individuata come area Src negli elaborati allegati alla DDC n. 72 del 21.07.1999 di controdeduzione alle osservazioni regionali, valgono le seguenti prescrizioni. Per tale area, le modalità esecutive, i soggetti titolati all'attivazione dei servizi, ed i rapporti tra la pubblica amministrazione e gli eventuali soggetti privati, sono definiti da apposite convenzioni al fine di regolare l'uso pubblico delle strutture, in coerenza con le disposizioni generali e le destinazioni d'uso ammesse dalle N. di A. per l'area Tcr2. Su tali principi devono essere verificate e, se del caso, modificate le eventuali convenzioni già sottoscritte, anche per quanto riguarda la legittimità delle opere realizzate.

9. Come TCR1A punto 10..

Area soggetta a Programma integrato di recupero sita tra la sopraelevata e la ferrovia ad ovest dei due ponti (art.13 punto e L.U.R.)

<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 1,00 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 2,50 mq/mq Altezza massima 35 m (11 p.f.t)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R3, C1, C3, LP 1, LP 2, S1, S2, S4, S6, T1,T 3, T4</u>
USI AMMESSI (Art.26)	<u>R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P1, P3</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Per usi previsti <u>Ni</u> . Per usi ammessi: <u>mo, ms, Rc, Ric, Ris A, Ris B</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Programma integrato o <u>S.U.E.</u> , per gli usi previsti Concessione singola per gli usi ammessi

NORMATIVA PARTICOLARE

- 1 Il programma integrato o SUE dovrà essere esteso alla intera area indicata nelle Tavole di Piano.
- 1bis A discrezione dell'Amministrazione, il SUE, potrà essere estesa anche a parti significative dell'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, a condizione che sia realizzata la viabilità di progetto e garantita l'accessibilità' e la funzionalità delle aree a servizi previste nel medesimo SUE.
- 2 Le attività terziarie potranno svilupparsi al massimo per il 25% del totale.
- 3 I servizi per la residenza dovranno essere pari a 25 mq/abitante.
- 5 I servizi per il terziario 100mq/100mq a **SUL S-L-P** da ricavare parte in superficie e parte in elevazione o in sotterraneo.
- 6. Come TCR1A punto 10..**

Art. 28 - 10 - 7	TCR 4
Area di trasformazione (ex ENEL) destinata prevalentemente ad attività terziarie	
INDICI (Art. 20)	Sono ammessi il recupero e la ricostruzione della S.U.L. S.L.P. esistente
USI PREVISTI (Art.26)	<u>C1,C3, LP1, LP2, T1, T3, T4, P5, P6, S1, S2, S5, S6, S7</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	. <u>Mo, Ms, Rc, Ri.c, Ris A, Ris B, Drs</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>Mo, Ms</p> <p>D.I.A. in anticipazione al permesso di costruire convenzionato su ambito limitato per : Rc, Ri.c, Ris A</p> <p>Permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area per: Rc, Ri.c, Ris A, Ris B, Drs</p>
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1) L'intervento dovrà essere attuato con P.P. di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito individuato dal P.R.G.C., che individui nel dettaglio le aree destinate a viabilità, a verde, a parcheggi, al fine di consentire il recupero degli edifici esistenti e la riqualificazione di tutta l'area interna al perimetro. 2) In assenza di P.P. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. 3) L'attuazione dell'intervento privato dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato esteso a tutta l'area di pertinenza degli edifici esistenti. 4) In anticipazione al primo permesso di costruire convenzionato potrà essere realizzato mediante D.I.A. un singolo intervento edilizio esteso ad un ambito limitato e nei termini fissati dalle N.T.A. del P.P.. 5) Gli interventi successivi al primo permesso di costruire convenzionato potranno essere attuati mediante permesso di costruire o D.I.A.. 6) Il P.P. definisce le aree a servizi da monetizzare ex aree Ft2. 7) Il P.P. definisce le aree a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R., a tal fine non potranno essere conteggiate eventuali aree private assoggettate all'uso pubblico. 8) Per le aree a servizi di cui ai precedenti commi 5) e 6), sarà ammessa la monetizzazione delle aree fino al soddisfacimento dello standard (anche in deroga a quanto previsto dall'art. 7 comma 5) delle N.T.A. del P.R.G.C.). 9) Tutti gli interventi ammessi non dovranno comportare l'aumento delle superfici lorde sviluppate esistenti, fatta salva la facoltà di recuperare ad S.U.L. S.L.P. la superficie a parcheggio posta al piano primo dell'edificio 3 esclusivamente in caso di demolizione e ricostruzione. 10) Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione anche al di fuori del limite dell'edificio preesistente, i nuovi corpi di fabbrica dovranno attestarsi sui fili fissi esistenti fronte marciapiede con sviluppo a cortina, individuati nelle tavole di P.P., con altezza massima 16,00 m (5 p.f.t.). 11) All'interno della superficie fondiaria, dovranno essere destinate aree per la formazione di parcheggi privati pari a mq 10 ogni 100 mc. di edificato. 12) Per la destinazione d'uso C1 sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato (cfr D.Lgs 114/1998) aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. 13) Per le destinazioni a terziario, è ammesso realizzare esclusivamente un singolo alloggio per il custode, nei limiti della S.U.L. S.L.P. esistente e nel limite massimo di mq 90 di S.U.L. S.L.P.. 14) Come TCR1A punto 10. 	

Art. 28 - 11	Categoria E - Aree Agricole Ee	
Indicazioni generali sulle aree di categoria E: sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole zootecniche e forestali, ovvero ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.)		
<u>INDICI (Art. 20)</u>	Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:	
	<ul style="list-style-type: none"> • terreni a colture protette in serre fisse: • terreni a colture orticole o floricole specializzate: • terreni a colture legnose specializzate: • terreni a seminativo ed a prato: • terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno • terreni a pascolo e prato pascolo di azienda silvo pastorale 	<p>0,06 mc/mq</p> <p>0,05mc/mq</p> <p>0,03 mc/mq</p> <p>0,02 mc/mq</p> <p>0,01 mc/mq</p> <p>0,01 mc/mq</p>
USI PREVISTI (Art.26)	<u>RA 1, PA 1, PA 2, PA 3, PA 4, PA 5, PA6, I1, I3, TA</u>	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Mo, Ms, Ris, A e B, Cas, Drs, Ni</u>	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione o autorizzazione singola	
NORMATIVA PARTICOLARE		
<ol style="list-style-type: none"> 1 Le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non possono superare nel complesso un volume di 1500 mc (compresi gli edifici esistenti). 2 Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della <u>L.R. 23 luglio 84 n° 35.</u> 3 Il volume edificabile per le abitazioni agricole è calcolato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati come incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza considerare le attrezzature tecniche al servizio dell'agricoltura, anche se comprese nel corpo principale dell'abitazione. 4 E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale, ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà conduttrice; per le aziende collinari esistenti sarà ammessa solo l'utilizzazione di appezzamenti anche non contigui purché compresi nella stessa area normativa. 4bis La costruzione di nuove abitazioni rurali, in ampliamento delle aziende agricole collinari esistenti , può essere realizzata solo su lotti contigui al lotto dove insiste l'abitazione rurale già esistente o in un ambito non superiore a 500 metri misurati da ogni punto del perimetro esterno dall'abitazione esistente. 5 Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. 6 Gli eventuali cambiamenti di classe di colture e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che ciò costituisca variante al PRGC . 7 Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori non sono più utilizzabili a tale scopo e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione dalla Amministrazione Comunale. 8 Sul lotto dove insiste la residenza agricola e le attrezzature l'indice di densità fondiaria (riferita alla residenza al servizio dell'azienda) non potrà superare lo 0,50 mc/mq e gli edifici per le attrezzature tecniche 		

non potranno superare come superficie coperta 1/3 del Lotto (2 p.f.t. altezza massima 7,50).

- 9 Nel caso di realizzazione di serre fisse le stesse e le altre eventuali attrezzature tecniche non potranno superare come superficie coperta 1/3 della superficie libera del lotto interessato. (Intendendo per lotto interessato quello sul quale insiste l'azienda e residenza rurale).
- 10 Se le serre previste sono di tipo temporaneo, le stesse non potranno superare, come superficie coperta, il 20% della superfici libere delle aree in proprietà o in affitto, componenti l'azienda.
- 11 Gli interventi sugli edifici esistenti (Mo, Ms, Rc, Ric) dovranno essere attuati nel rispetto delle strutture e delle forme originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
- 12 Gli interventi di trasformazione a fini abitativi di parti rustiche non più necessarie per l'attività agricola, già esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente revisione, potranno avvenire nel rispetto delle condizioni igieniche, non computando i residui volumi rustici connessi all'attività agricola; altezza massima 7, 50 con non più di 2 piani fuori terra, fatte salve eventuali ricorrenze di profili, e con forme e materiali che dovranno garantire il corretto insediamento ambientale degli edifici **di cui all'art 32 del Regolamento Edilizio.**
- 13 Per la ristrutturazione e per l'ampliamento di edifici e attrezzature esistenti e per le nuove costruzioni dovrà essere presentato un progetto unitario relativo a tutta l'area nella quale insiste l'azienda agricola, con la sistemazione anche delle aree esterne agli edifici, e con particolari relativi ai materiali impiegati coerenti con l'ambiente.
- 14 Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate :
 - a) agli imprenditori agricoli **professionali** ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n° 153 e 10 Maggio 1976 n° 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975 n° 27 e 23 agosto 1982 n° 18, anche quali soci di cooperative
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo **professionale** principale ai sensi del ~~penultimo e ultimo comma 2 lett.m) dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978 n° 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 L.U.R.,~~ che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- 15 **Il rilascio del titolo abilitativo la concessione** per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
 - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola;
 - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.U.R.;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25 L.U.R.;
 - d) **le sanzioni, oltre a quelle dell'articolo 69 L.U.R., per l'inosservanza degli impegni assunti.**
- 16 Per le aziende del tipo " Allevamenti zootecnici di tipo aziendale PA2 e " Impianti produttivi aziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici ",(PA3),la loro localizzazione, la loro entità ed il tipo di lavorazione dovranno avere l'assenso della commissione agricola zonale e dovranno essere accertate la presenza o la realizzazione delle infrastrutture sia viabili, che fognarie, ecc., necessarie per il funzionamento dell'impianto.
- 17 La loro localizzazione dovrà avvenire a distanza non inferiore a m 300 dalle aree urbanizzate residenziali. Detta distanza potrà essere ridotta nel caso di rilocalizzazione di Azienda Agricola esistente impropriamente insediata in area Urbana, valutati gli aspetti ambientali interessati dal nuovo insediamento e gli eventuali interventi a protezione delle zone residenziali e comunque ad una distanza non inferiore a mt. 150.
- 18 Gli impianti produttivi di cui sopra potranno essere localizzati anche in aree industriali in espansione.
- 19 Gli edifici esistenti abbandonati o non più adibiti ad attività agricola e non appartenenti alle categorie Ar3/1, Ar3/2 e Ar3/3 sono da considerarsi di tipo civile; gli edifici di tipo civile esistenti (al 24-11-95) potranno essere ampliati nella misura massima del 20% della loro superficie **utile** lorda di ~~pavimento~~ esistente edificata chiusa da pareti, con esclusione delle superfici aperte anche da un solo lato. Per gli ampliamenti ammessi dovranno essere utilizzati prioritariamente gli spazi aperti esistenti.

L'ampliamento non dovrà comunque superare gli 80 mq. Inoltre la cessazione dell'attività agricola dovrà

essere dimostrata in modo inequivocabile.

- 20 Nelle aree Ee sarà ammessa la realizzazione di minime strutture per reali e documentate necessità di ricovero attrezzi agricoli, per la coltivazione agricola anche non a carattere imprenditoriale o aziendale. Tali costruzioni dovranno essere realizzate in legno, il tetto in coppi alla piemontese, a due falde con passa fuori in legno. La superficie coperta massima non potrà superare i 12 mq. La proiezione del tetto non potrà superare i 18 mq. L'altezza di gronda massima m 2,20. L'altezza di colmo massimo m 3,20. La costruzione non dovrà essere fatta sui confini. La superficie minima del terreno per realizzare l'intervento dovrà essere di mq 2000.
- 21 Ai sensi dell'art. 25 comma 2 lett. H) della L.U.R., nelle aree Ee è consentita la realizzazione di infrastrutture, strutture logistiche (infermeria, degenza animali, lavaggio animali, cucina, magazzino, locali per operatori, uffici, spogliatoi, locale custode) ed attrezzature per l'allevamento ed il ricovero di animali da affezione ai sensi e nei termini di cui alla L.R. n. 34/93 e s.m.i. ed al Regolamento promulgato con D.P.G.R. n. 4359 dell'11.11.1993, di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile. Dovrà essere garantita una quota di superficie libera almeno pari a due terzi (2/3) dell'intero lotto. Dovranno essere prese tutte le misure più opportune per limitare le immissioni acustiche, per garantire il corretto smaltimento dei rifiuti e delle acque di scolo e per garantire la rispondenza dell'attività alle normative igienico-sanitarie vigenti in materia. Le strutture dovranno essere ad un piano fuori terra con coperture a falde rivestite in coppi alla piemontese e passafuori in legno. Al fine di mitigare l'impatto delle strutture, potrà essere realizzata una fascia verde alberata lungo i confini del lotto. Le suddette attività dovranno essere localizzate a distanza non inferiore a m 300 dagli edifici residenziali esistenti. Sono escluse dal rispetto della suddetta distanza gli interventi di ampliamento e di rinnovamento delle attività già esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della variante n. 42 (all'08.02.2008).

"Per gli interventi ammessi nelle aree Ee, ricadenti all'interno del P.T.O. si dovrà verificare il rispetto dei criteri di cui all'articolo 2.5 delle N. di A. del piano d'Area".

Art. 28 – 11 – 1	E p	
Complessi, edifici, impianti o manufatti che al momento dell'adozione del progetto preliminare siano adibiti ad attività di carattere produttivo extragratico con funzione anche di deposito o magazzino, non connesse alla conduzione dei fondi		
<u>INDICI (Art. 20)</u>	Utilizzazione edificabilità fondiaria (U_{eff})	1,60 mq/mq
USI AMMESSI (se esistenti) (Art.26)	<u>R1, P1, P 3, P 5, P 6</u>	
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Mo, Ms, RisA, RisB, Cas, Drs</u>	
MODALITA' D'ATTUAZIONE	autorizzazione o concessione singola	
NORMATIVA PARTICOLARE		
1	Per gli usi P sarà ammessa la continuità delle attività in atto (purché non moleste, nocive, inquinanti o rumorose) .	
2	Gli ampliamenti non potranno superare il 50% <u>della superficie di calpestio esistente</u> con un massimo di 500 mq . Per l'attività esistente in Freyla Mezzi n° 37, e nei soli casi di ampliamento, per la quota parte di slp corrispondente all'ampliamento, dovranno essere reperite aree per servizi nella misura minima prevista dall'Art. 7 delle presenti norme per le aree di tipo Bp. Non saranno ammesse monetizzazioni e le corrispondenti aree a servizi dovranno essere localizzate in prossimità delle strade di accesso.	
3	Per l'uso R 1 saranno ammessi solo interventi di manutenzione o ristrutturazione.	
4	Potrà essere ammessa, a giudizio della Amministrazione la variazione di attività produttiva solo nel caso che la nuova attività sia migliorativa dal punto di vista ambientale (o a favore della destinazione agricola).	
5	Le tettoie o capannoni esistenti, anche aperti su quattro lati, se legittimamente concessi e se sono stati corrisposti gli oneri concessori, di cui all'art.11 della <u>legge 10/77</u> , e corrispondenti all'attività produttiva legittimata, sono da considerarsi SUL SLP esistente.	

Aree destinate a servizi (Art. 21 L.U.R.)

- 1 Le superfici per parcheggi pubblici potranno essere dislocate su più livelli entro o fuori terra, anche ai fini della maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi.
- 2 Il conteggio di tali aree sarà fatto sulla superficie sviluppata
- 3 Nel caso di parcheggi a più livelli, con fruizione delle aree superficiali per altri tipi di servizi (in particolare verde di quartiere), il Comune mediante apposite convenzioni potrà disporre quali aliquote di detti parcheggi siano riservate all'uso privato.
- 4 Ai sensi dell'art. 21 punto 1) L.U.R. potranno essere conteggiate ai fini degli standard e sino ad un massimo di 7 mq/ab aree private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione.
- 5 Il piano inoltre indica alcune aree di categoria F all'interno delle quali, potranno essere ricavate aliquote di aree di categoria S afferenti i distretti di urbanizzazione e a questi funzionalmente connessi, con esclusione delle parti vincolate a parco ai sensi della L.U.R.
- 6 In sede di strumento esecutivo, le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista modificazioni di forma ed ubicazione necessarie per la miglior organizzazione urbanistica del contesto territoriale interessato e per la conservazione di edifici, aziende ed impianti agricoli che, in sede attuativa del piano, si rilevi opportuno escludere o stralciare dall'area per servizi senza che ciò comporti necessità di variante

Aree e attrezzature pubbliche afferenti gli insediamenti residenziali

- 1 Le specifiche destinazioni riportate dal Piano sono vincolanti e potranno essere variate solo con le procedure e nei limiti temporali di cui alla legge n° 1 del 31.1.1978.
- 2 Gli interventi nelle aree di categoria Sr di norma non avranno limitazioni di densità e di altezza, ma saranno soggetti alle prescrizioni che disciplinano la confrontanze degli edifici.
- 3 Qualsiasi intervento comunque dovrà tener conto dell'ambiente in cui si colloca ed avere il carattere di aggiunta di qualità e riqualificazione dell'ambito circostante; in particolare per le aree situate in zone collinari gli edifici non potranno superare l'altezza di m 8,00 e particolare cura dovrà essere posta nell'uso dei materiali e nelle sistemazioni esterne.
- 4 Per i servizi nel centro storico valgono prioritariamente le norme specifiche e le particolari prescrizioni indicate per le aree A 1.
- 5 Per gli edifici ed i complessi destinati a servizi e vincolati o classificati di interesse storico, architettonico ed ambientale ai sensi delle leggi vigenti, saranno ammessi di norma solo gli interventi compatibili con il criterio del restauro conservativo, previa autorizzazione, ove richiesta per legge, dei competenti organi Statali e Regionali.
- 6 Il piano inoltre indica alcune aree di categoria Sr di particolare carattere polifunzionale integrato, per le quali, ai fini dei vantaggi economici e funzionali derivanti da una progettazione unitaria, è prescritta l'attuazione a mezzo di P.T.E di cui all'art. 47 della L.U.R.
- 7 Tali aree realizzate o da realizzare con P.T.E, sono indicate con la simbologia Sr **.
- 8 Per il Centro Commerciale esistente realizzato in area a servizi di tipo collettivo Sr** n°4 del DR4 saranno ammessi ampliamenti nei limiti approvabili dalla Regione ai sensi dell'art. 26 L.U.R. L'esistente complesso ecclesiastico Beato Bernardo di Baden di via Don Minzoni è escluso dalle aree assoggettate alla formazione di P.T.E. individuate con la simbologia Sr** 4 del DR4.
- 9 Nelle aree di tipo Sr sono ammessi, se esistenti (al 24-11-95) i distributori di carburante (uso I 3). Tali impianti potranno essere ristrutturati o ampliati. Le ristrutturazioni e gli eventuali ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto dell'ambiente urbano nel quale sono collocati, con opportune aree verdi o parti alberate. Inoltre tale uso, se esistente dovrà essere compatibile con quanto previsto da PTE predisposti dall'Amministrazione. Le destinazioni compatibili con i distributori di carburante sono quelle di cui all'art.26, I3.Per le quantità in ampliamento trova applicazione il punto 2 lettera e) dell'art. 32.
- 10 "Nell' area SR 6 si dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale continuo lungo la sponda del fiume PO".
- 11 All'area di tipo SR 13 si applicano le stesse norme dell'area FV 3**.
- 12 Nelle aree Sr (30) comprese tra Via Petrarca, Via XXV Aprile e Viale della Rimembranza in cui è prevista la realizzazione di una struttura pluripiano per parcheggi, potranno essere realizzati parcheggi ex art. 2 della L.n. 122/89 di pertinenza all'Ospedale S.Croce.
La superficie destinata a parcheggi pertinenziali non potrà comunque superare il 50% della superficie complessiva a parcheggio della struttura multipiano.
Il piano di copertura della suddetta struttura multipiano e le aree libere dovranno essere sistemate a verde al fine di mitigarne l'impatto visivo e per consentire un corretto inserimento ambientale.
La realizzazione dei parcheggi pertinenziali potrà avvenire solo in caso di realizzazione di strutture pluripiano ed i posti-auto privati dovranno essere ricavati nei piani interrati al fine di mantenere all'uso pubblico i posteggi in superficie.
Le parti eventualmente previste in elevazione per raccordare gli attuali piani di campagna dovranno essere realizzate con tipologie e materiali compatibili con il contesto ambientale vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.
- 13 Prescrizioni particolari per l'attuazione dell'area Sr5** di Corso Trieste, Via Papa Giovanni XXIII e via Moncenisio.
Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei distributori di carburante saranno soggetti al

rilascio di permessi di costruire convenzionati ex art. 49 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. subordinati al soddisfacimento delle seguenti condizioni :

- Garantire il corretto inserimento ambientale dei manufatti in progetto al fine di riqualificare i fronti verso Corso Trieste (porta d'ingresso all'area metropolitana) e verso il parco pubblico di via Papa Giovanni XXIII;
 - Prevedere la costruzione di un percorso pedonale protetto lungo Corso Trieste collegato con le aree a verde pubblico di Via Papa Giovanni XXIII e la realizzazione di uno spartitraffico su Corso Trieste tra il ponte sul Torrente Sangone ed il confine con il Comune di Torino. Lo spartitraffico dovrà essere costruito con analoghe caratteristiche geometriche, materiali ed essenze arboree del tratto già realizzato dalla Città di Moncalieri fronte Parco Vallere. Tali opere di urbanizzazione indotta ex art. 51 punto 3 lett. u) L.U.R. potranno essere realizzate direttamente dai proponenti il permesso di costruire convenzionato o mediante corresponsione al Comune di Moncalieri dei costi di realizzazione che dovranno risultare dal computo-metrico estimativo da allegare al progetto ;
 - Prevedere la dismissione a titolo gratuito al Comune di Moncalieri delle aree poste sul retro dei distributori di carburante necessarie a dare continuità alle aree verdi comunali e delle aree necessarie alla realizzazione del percorso pedonale lungo Corso Trieste .
- Gli interventi realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale saranno attuati con le procedure di cui alla Legge n. 109/94 e s.m.i. (Legge Merloni).

- 13 Le aree Sr(8) di Borgo Mercato saranno destinate a parcheggi afferenti alla residenza ed al mercato all'ingrosso dei fiori (M.I.F.). Sulle suddette aree dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione ambientale che consistono nella sistemazione degli spazi a parcheggio e nella creazione di una cortina verde con piantumazioni ad alto fusto lungo il confine con Strada Carignano e via Pastrengo al fine di mitigarne l'impatto visivo.
- 14 L'immobile comunale sito in via Saluzzo n. 18, distinto in Catasto Terreni al Foglio n. 30 mappale n. 338, è identificato come servizio pubblico di interesse comune con specifica destinazione a residenza pubblica temporanea (casa "parcheggio").

Area con entrostante fabbricato da destinare a servizi speciali (ex Enaoli)

- 1 In tale area potranno essere realizzati, con apposita convenzione e previa adozione di un S.U.E., un ostello per la gioventù e attrezzatura ricettiva sul. 30% dell'area totale. Le attività ricettive assentite dovranno avere finalità e caratteri compatibili con il regime pubblico dell'area.
- 2 L'altezza massima degli edifici sarà m. 9,00.
- 3 Nella rimanente parte dell'area potranno essere realizzati impianti sportivi, zone di gioco e aree verdi attrezzate pubbliche.
- 4 L'Ostello della gioventù non dovrà superare i 1.000 mq di **S.U.L. S.l.p.** mentre le attrezzature ricettive dovranno essere contenute nei 4000 mq di **S.U.L. S.l.p.**

Aree come Sr ma di tipo privato esistenti

- 1 Per tali aree valgono le normative previste per le aree Sr.
- 2 In particolare le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con quelle previste all'art. 21 L.U.R. Tali servizi dovranno essere convenzionati con il Comune che definirà nella convenzione indici di copertura e parametri massimi di utilizzo.

Art. 28 -12 - 4	Sp
Aree pubbliche o di uso pubblico per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, terziari, direzionali e commerciali	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf If) 1,00 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 0,50 mq/mq
USI PREVISTI (Art.26)	<u>S1, I3</u>
NORMATIVA PARTICOLARE	
1	In via prioritaria gli usi consentiti dovranno garantire spazi verdi e parcheggi in particolare per le industrie esistenti (aree di tipo Bp).
2	Per le aree di espansione industriale,(aree di tipo Cp e DIA), oltre al verde e ai parcheggi sulle aree a servizi potranno essere ammesse attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, ecc. al servizio degli insediamenti previsti nel contesto e l'uso.
3	Gli eventuali edifici per attrezzature sportive coperte, centri e servizi sociali, mense ecc, potranno essere attuati nel rispetto delle norme sulle distanze e confrontanze valide per le aree produttive; per l'utilizzo della superficie fondiaria si dovrà rispettare quanto prescritto all'art. 24 delle presenti norme relative alle aree industriali.
4	Per le destinazioni Terziarie e Commerciali le aree a servizio dovranno essere utilizzate unicamente per parcheggio e verde.
5	Per le aree di tipo Bp, Bpr Cp, D1A, Tr e Te la superficie lorda sviluppata di servizi potrà essere conteggiata ai fini degli standard; in particolare i parcheggi potranno essere realizzati sia in superficie che interrati purché facilmente accessibili dall'accesso principale della area.
6	Ai fini degli standard sono computabili, oltre alle aree per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o la dismissione da parte dei privati, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico sino ad un massimo del 50% dello standard previsto per ogni tipo di insediamento dalle presenti norme e con opportuno convenzionamento .

Parcheeggi pubblici o privati e terziario a supporto delle limitrofe aree industriali, già oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione.

NORMATIVA PARTICOLARE

- 1 In riferimento ai parametri edilizi e agli usi vale quanto previsto nella convenzione già stipulata con l'Amministrazione.
- 2 Saranno ammesse varianti alle convenzioni già stipulate, nei limiti previsti dalle destinazioni di zona al contorno di ogni singola area.

Parcheggi pubblici o privati, attrezzature collettive o terziarie a supporto delle aree residenziali, già oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione

NORMATIVA PARTICOLARE

- 1 In riferimento ai parametri edilizi e agli usi, vale quanto previsto nelle convenzioni già stipulate con l'Amministrazione .
- 2 Sono ammessi sugli edifici esistenti interventi di MO, MS, Rc, Ric, RisA, RisB.
- 3 Saranno ammesse varianti alle convenzioni già stipulate, nei limiti previsti dalle destinazioni di zona al contorno di ogni singola area.
- 4 Per la porzione di area Sr (4) del DR1, e per l'area Sp del distretto DT, entrambe individuate come aree Src negli elaborati allegati alla DCC n. 72 del 21/07/1999 di controdeduzione alle osservazioni regionali, valgono le prescrizioni che seguono.

Per tale area, le modalità esecutive, i soggetti titolari all'attivazione dei servizi ed i rapporti tra la pubblica Amministrazione e gli eventuali soggetti privati, sono definiti da apposite convenzioni al fine di regolare l'uso pubblico delle strutture, in coerenza con le disposizioni generali e le destinazioni d'uso ammesse dalle NDA per le aree Src. Su tali principi devono essere verificate e se del caso modificate le eventuali convenzioni già sottoscritte anche per quanto riguarda la legittimità delle opere realizzate, con il ricorso anche alla rilocalizzazione delle aree a servizi in aree limitrofe da attuarsi mediante il controllo pubblico delle trasformazioni e a mezzo di strumento esecutivo di iniziativa pubblica o PTE di opere pubbliche, (art.47 legge Regionale 56/77).

Art. 28 -13

F

Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Aree a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano ed interurbano (Art. 22 L.U.R.)

1. In tali aree saranno ammessi interventi finalizzati:
 - a) alla formazione di parchi pubblici od assoggettati ad uso pubblico di livello urbano e territoriale ai sensi e per i fini di cui all'art. 22 della L.U.R ed all'art. 4 della Legge Regione Piemonte 4.6.1975 n. 43.
 - b) alla tutela, miglioramento e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche, esistenti o potenziali, con particolare riferimento a quelle forestali;
 - c) alla tutela e qualificazione delle attività agricole esistenti non in contrasto con le caratteristiche paesistiche e naturali dell'ambiente;
 - d) al riassetto idrogeologico
 - e) alla coltivazione dei fondi agricoli.
2. Gli interventi di cui alla lettera a) consisteranno nella formazione di percorsi pedonali e ciclabili e di aree di sosta, nella piantumazione di alberature a basse e media vegetazione e nelle sistemazioni a prato; essi saranno attuati con strumenti urbanistici esecutivi tenuto conto:
 - 1) delle finalità di cui ai punti b) e d) ricorrendo ove necessario e ove possibile ai dispositivi di cui alla L.R. 17110/1979 n° 61 sul recupero delle terre incolte in applicazione dell'art. 4 comma primo, sub 3) e art.10, sub 3) di detta legge;
 - 2) delle esigenze di tutela degli edifici e delle aziende ed impianti agricoli esistenti stabilendone in sede attuativa l'esclusione o lo stralcio per le parti necessarie all'attuazione del parco.
3. Nelle more dell'attuazione del Parco o successivamente all'attuazione, limitatamente in tal caso agli edifici ed alle aziende ed impianti agricoli esclusi o stralciati, saranno ammessi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo Ris A e B (senza ampliamenti) degli edifici con destinazione extragricola, esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della presente variante, con esclusione di ogni nuova edificazione;
 - b) interventi e usi per le aziende agricole esistenti come quelli ammessi per le aree di tipo Ee ma con i seguenti limiti;
- 4 la superficie coperta del complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il 10% della superficie del lotto interessato;
- 5 saranno escluse tassativamente dall'edificazione e dalla messa a coltura le aree a bosco dove saranno permessi solo interventi di miglioramento . L'eventuale PTE dovrà privilegiare in via prioritaria la localizzazione puntuale di sentieri collinari, dettare norme per la tutela delle fasce di rispetto dei rii e delle strade, per la sicurezza del transito pedonale a garanzia dell'accesso e del collegamento tra aree protette.
- 6 Le aree per l'accesso al Parco dovranno essere situate in punti strategici facilmente accessibili dalle aree residenziali. Tali aree dovranno essere predisposte per parcheggi, picnic, sosta e fermata dei mezzi di trasporto pubblico, e ricavate su terreni con pendenze non superiore al 12%.
- 7 Saranno consentite modeste costruzioni di altezza non superiore a m 3,00, per servizi igienici, piccoli servizi di vendita di cibi e bevande, ed eventuali alloggi per personale di gestione e custodia al Parco. Per la formazione dei suddetti servizi prioritariamente dovranno essere utilizzati edifici esistenti opportunamente restaurati.
- 8 Per le recinzioni in tutte le aree di tipo FV, saranno ammesse esclusivamente siepi vive di altezza non superiore a m 2 con eventuale rete metallica plastificata interposta su paletti e con zoccolatura a raso; sarà fatta eccezione per il restauro di recinzioni esistenti caratterizzanti l'ambiente.
- 9 Nell'area di tipo FV1 potrà essere localizzato il Campo nomadi attrezzato mediante la predisposizione di

apposito P.T.E. che individui dimensioni composizione e finiture formali. In detta area la superficie coperta del complesso dei fabbricati a qualunque uso destinati, comprese le serre fisse, non potrà superare il terzo della superficie del lotto interessato

Art. 28 -13 - 1bis	Frp2
Aree per attrezzature ricettive e parco pubblico	
L'area é inserita in vincolo idrogeologico (RD 03-12-1923 n° 3267)e vincolo Bellezze naturali	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut t) 0,20 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf f) 0,50 mq/mq • Altezza massima 7,50 m (2 p.f t) più mansarda • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 40%
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R2, LP1, S1,</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione convenzionata 5° comma Art. 49 LUR
NORMATIVA PARTICOLARE	
<ol style="list-style-type: none"> 1. L'eventuale sala incontri e dibattiti o convegni potrà essere sviluppata anche in seminterrato. In questo caso la superficie sviluppata non sarà conteggiata nell'edificabilità territoriale, ma sarà soggetta agli oneri di urbanizzazione. 2. I parcheggi privati se esterni dovranno essere alberati. Potranno essere realizzati anche in seminterrato. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in misura proporzionale alla capacità ricettiva dell'intervento previsto. 3. La superficie massima dei seminterrati non potrà superare il 50% dell'area fondiaria. La parte di seminterrato o interrato che sviluppa oltre il limite principale dovrà avere l'estradosso del solaio di copertura sistemato a verde. 4. L'edificio dovrà essere realizzato con forme, materiali e finiture secondo quanto previsto dall'art. 30 delle presenti norme. 5. Il 60% dell'area territoriale dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune per la realizzazione del Parco Pubblico da attrezzare a parcheggio, sosta, servizi collegati con il Parco della Maddalena in collegamento con i sentieri che si dipartono sia dal Parco della Maddalena che dall'area oggetto dell'intervento. 6. Per quanto riguarda le problematiche geologiche e di acclività, si rimanda alle prescrizioni relative all'ambito collinare. 7. Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. 	

Art. 28 -13 – 1ter	Frp3
Area compresa nel PTO regionale per attrezzature turistico-ricettive all'aperto di carattere privato	
L'area é inserita in vincolo idrogeologico (RD 03-12-1923 n° 3267)e vincolo Bellezze naturali	
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut It) 0,12 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf If) 0,15 mq/mq • Altezza massima 7,50 m (2 p.f.t.) • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 25%
USI PREVISTI	Complessi ricettivi turistici all'aperto ai sensi della L.R. 54 del 31/08/1979
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>Permesso di costruire convenzionato ex art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p>Modalità attuative per interventi da eseguirsi a seguito del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia che non comportino un aumento del carico urbanistico e antropico potranno essere attuati mediante DIA/SCIA ex art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; – gli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico e del carico antropico dovranno essere attuati mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art. 49, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.
NORMATIVA PARTICOLARE	
<p>1. In tali aree saranno ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di complessi ricettivi turistici all'aperto quali campeggi e villaggi turistici come definiti e normati dalla L.r. 54 del 31/08/1979. E' ammessa altresì la realizzazione delle strutture accessorie finalizzate all'esercizio delle attività consentite così come disciplinato dalla stessa L.r. 54/1979 e s.m.i. Le suddette destinazioni complementari (attività di ristorazione e pubblici esercizi) previste a servizio del villaggio turistico, non potranno assumere carattere di prevalenza o di piena autonomia gestionale rispetto all'attività principale (strutture ricettive, campeggio, rimessaggio camper). In sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire convenzionato dovranno essere definite ed individuate:</p> <ul style="list-style-type: none"> – la capacità ricettiva di turisti ai sensi della L.r. 54/79 e s.m.i.; – la computazione e la definizione planimetrica delle aree da dismettere e/o assoggettare per servizi pubblici e viabilità. <p>Il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato è subordinato all'accessibilità veicolare (da spazio pubblico o assoggettato all'uso pubblico) alle aree destinate a standard urbanistici previste in dismissione/assoggettamento ed all'attuazione delle opere di razionalizzazione dei flussi di traffico di immissione/allontanamento da/per C.so Trieste generati dall'insediamento turistico-ricettivo all'aperto ex L.r. 54/79 e s.m.i. In particolare, in sede di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato dovranno essere analizzati i collegamenti alla viabilità esistente e previste intersezioni in grado di smaltire il traffico in ingresso/uscita dal campeggio in completa sicurezza e senza creare intralcio al flusso veicolare su Corso Trieste, previo parere rilasciato dall'ente gestore della predetta infrastruttura stradale.</p> <p>2. Nelle more della realizzazione delle specifiche opere di mitigazione del rischio idrogeologico previste dal Cronoprogramma di cui alla Variante n. 15 al vigente PRGC, sarà ammessa sull'area una edificabilità massima pari a 947 mq di SUL (equivalente ad un It pari a 0,06 mq/mq). In tale fase sarà comunque mantenuta l'edificabilità residua, fino al raggiungimento dell'Indice Territoriale di 0,12 mq/mq (pari a 947 di</p>	

SUL), da attuarsi unicamente sull'area Tr, nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo prescritto art. 28-8-1 del vigente PRGC.

A seguito della realizzazione delle opere di mitigazione del rischio, e ad avvenuto collaudo delle medesime, sarà possibile sviluppare all'interno dell'area urbanistica in oggetto la massima capacità edificatoria residua dell'area fino a raggiungere l'Indice territoriale fissato di 0,12 mq/mq. Tale quantità dovrà essere calcolata sottraendo alla massima capacità edificatoria dell'area, le superfici già realizzate in loco e quelle eventualmente trasferite ed attuate in area Tr.

La capacità insediativa dell'insediamento ricettivo all'aperto non potrà comunque superare la quantità di SUL complessiva pari a 1893 mq.

3. Gli interventi previsti dovranno garantire una quota di superficie drenante superiore al 70% delle aree fondiarie. Per tali superfici potranno essere anche computate quelle dotate di pavimentazione drenante (raccomandabili per le corsie di viabilità interna) purché la quota in piena terra sia comunque pari al 50% della superficie fondiaria.

4. Dovrà essere prevista la realizzazione di una cortina arborea sul fronte di C.so Trieste analoga a quella presente davanti alla Cascina Vallere. Nella scelta degli impianti arborei e arbustivi da collocare all'interno dell'area dovrà essere privilegiato l'impiego di specie autoctone.

5. L'attività ricettiva all'aperto dovrà garantire la funzione primaria di piena fruizione ed accessibilità con le aree comprese nel 'Parco Le Vallere', poste ad Est dell'area Frp3. A tal fine, in sede di Permesso di Costruire convenzionato dovranno essere individuate adeguate soluzioni volte a conseguire la necessaria integrazione tra le funzioni svolte all'interno del villaggio turistico con le attività di carattere pubblico e di svago promosse dal 'Parco le Vallere'.

6. Gli standard urbanistici connessi agli interventi previsti saranno da computarsi complessivamente dalla somma dei seguenti parametri:

- 100 % delle S.U.L edificabili con una dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni (art. 21 comma 1 punto 3) della L.U.R.);
- parcheggi pubblici dimensionati in misura proporzionale alla massima capacità ricettiva dell'intervento previsto secondo il parametro di 2,5 mq/utente.

L'insieme delle aree a standard urbanistico dovrà essere ricavato su aree private da assoggettarsi ad uso pubblico in sede di rilascio di P.d.C. convenzionato.

Gli spazi a verde e parcheggio pubblico dovranno essere esclusivamente individuati nelle aree private prospicienti C.so Trieste al fine di offrire una soluzione compositiva e formale al fronte-strada in coerenza con l'adiacente area della Cascina Vallere.

7. Oltre a quanto previsto dall'art. 24 delle NTA, saranno reperite aree per la formazione di parcheggi privati proporzionali alla massima capacità ricettiva dell'intervento previsto secondo il parametro di cui all'art. 8 delle stesse NTA.

8. Nelle more dell'attuazione degli interventi edilizi relativi agli usi previsti è ammessa la continuità delle attività esistenti, legittime e/o legittimate, purché compatibili con il Piano d'Area sotto il profilo della tutela ambientale oltre che della fruibilità e percezione dell'area del Parco.

9. Con riferimento all'art. 14 delle presenti NTA ed in relazione all'art. 30 delle NTA del PAI, la realizzazione del complesso turistico-ricettivo ex L.R. 54/79 e s.m.i. che ricade all'interno delle aree in classe di pericolosità geomorfologica IIIb1_a sarà consentita anche in assenza delle specifiche opere di mitigazione del rischio idrogeologico previste dal Cronoprogramma di cui alla Variante n. 15 al vigente PRGC, a condizione che in sede di rilascio del P.d.C. convenzionato sia documentato quanto segue:

- verifica idraulica da effettuarsi mediante presentazione di idonea relazione, asseverata da tecnico abilitato, dalla quale risulti che, come indicato dall'art. 30 delle NTA del PAI, l'attività di cui sopra sia compatibile con lo stato di dissesto esistente, evidenziando altresì la quota di sicurezza rispetto alla piena Tr200, gli interventi e le cautele da adottare sia in fase di progettazione, sia durante la realizzazione degli interventi edilizi. Il suddetto studio di compatibilità sarà sottoposto al parere degli enti di tutela competenti;
- redazione di un Piano di gestione dell'emergenza per l'uso delle opere eseguite nel quale siano previsti e prescritti gli accorgimenti e le procedure da adottare in relazione alle progressive soglie di attenzione della piena, atti ad eliminare le condizioni di pericolo per le persone e per ridurre i danni alle cose. Il

suddetto Piano dovrà coordinarsi ed armonizzarsi al Piano di Protezione Civile del Comune di Moncalieri;

- rispetto delle norme tecniche di attuazione del PAI approvato con D.P.C.M. del 25.05.00 e s.m.i. e delle norme di tutela idrogeologica contenute nella relazione geologico tecnica e in particolare dovrà essere acquisito il parere di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI;
- redazione di uno studio di verifica di compatibilità paesistico-ambientale da sottoporre al parere non vincolante dell'Ente di Gestione del Piano d'Area.

In ogni caso, in classe di rischio IIIb1_a, le attività comportanti la presenza continuativa di persone dovranno essere collocate al di sopra della quota di sicurezza rispetto alla quota Tr200 e dovrà essere assicurato un adeguato drenaggio superficiale ed un'adeguata permeabilità dell'area di sosta attrezzata.

La realizzazione di opere che differiscono da complessi turistici ricettivi all'aperto come indicato all'art. 30 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I., sono subordinate a quanto prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione di piano per la classe di sintesi IIIb1.

10. Il progetto esecutivo dovrà essere conforme alle prescrizioni e dovrà prevedere il recepimento delle misure di mitigazione e compensazione previste nella Determinazione DS6 n.769 – Provvedimento di esclusione dalla VAS e nella richiamata DGR n.29 - 1227 del 23.03.2015. In particolare dovranno essere realizzate *“congrue e adeguate opere di rinaturalizzazione con l'impiego esclusivo di specie autoctone, su terreni adiacenti o comunque siti nel territorio limitrofo e ricadenti nei confini dell'area protetta o dell'area contigua”*. La localizzazione e la definizione progettuale di tali opere dovrà avvenire in accordo con l'Ente di gestione delle aree protette del Po e della Collina torinese, dandone comunicazione alla struttura regionale competente in materia di aree naturali protette.

11.Come Frp2 punto 7.

Aree come FV ma comprese nel. P.T.O. Regionale " Aree di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po " (approvato con D.C.R. 080395 n° 981/4186 o nel "Piano di Area del sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po " (approvato con D.C.R. 080395 n° 981/4328

FV 1* Area Vallere in gran parte proprietà della Regione Piemonte nella quale (secondo quanto indicato nelle schede e schemi grafici allegati al Piano di Area) sono ammessi i seguenti interventi direttamente realizzabili:

1. integrazione del Centro di Documentazione dei Parchi Regionali con strutture per attività didattiche, museali ed espositive(con recupero prioritario della Cascina Vallere);
2. attestamento sul fiume per approdo di imbarcazioni e per attacco di battelli;
3. costituzione di fascia di bosco ripario di fronte all'affaccio urbano di Moncalieri ;
4. risistemazione della fascia interessata dai ponti con percorsi di terra snodanti sotto le arcate dei vari ponti;
5. Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale continuo lungo la sponda del fiume Po e integrazione della vegetazione riparia.
6. "Nelle aree FV1* si dovrà assicurare la continuità del percorso di fruizione ciclopeditone di connessione al centro storico e al parco delle Vallere, da integrare alla rete di fruizione prevista nelle schede e schemi grafici allegati al piano d'Area".

FV 2* Area da attuare con l'intervento previsto per la zona TR a fronte di C.so Trieste con formazione di verde e di parcheggi.

FV 3* Aree poste lungo il torrente Sangone da sistemare tramite bonifica e rinaturalizzazione delle sponde, creazione di piccoli parchi urbani e percorsi ciclopeditoni.

1. "Il presente piano individua le FV3* e SR 13 anche come estensione del "corridoio ecologico" del Torrente Sangone. La presente normativa viene estesa anche all'area individuata come SR 13".

L'intero tratto dovrà essere soggetto a PTE (art. 47 L.U.R.) o P.P. e realizzato dagli interventi previsti nelle aree Te „TCR 1A, TCR 1B e TCR 2; gli interventi saranno soggetti a verifica di compatibilità ambientale e al parere, dell'Ente Gestione.

Fv* **Area Molinello** (Parte) nelle quali, secondo quanto indicato nelle schede e negli schemi grafici allegati al Piano d'Area, saranno ammessi i seguenti interventi direttamente realizzabili:

1. rinaturalizzazione delle sponde e delle aree interne a bosco ripario con ampie radure erbose;
2. percorsi di fruizione pedonali, ciclabile, equestre da connettere attraverso i ponti alle Vallere;
3. aree per sosta, giochi, pic-nic (della superficie massima di mq 4.000 ciascuno) con minime attrezzature;
4. parcheggi per attestamenti veicolari;
5. "Nelle aree FV* si dovrà assicurare la continuità del percorso di fruizione ciclopeditone di connessione al centro storico e al parco delle Vallere, da integrare alla rete di fruizione prevista nelle schede e schemi grafici allegati al piano d'Area".

Per la parte d'Area comprendente i bacini di cava in località Molinello gli interventi saranno soggetti a PTE di ricostruzione paesistica e di recupero ecologico.

Il PTE sarà soggetto a verifica di compatibilità ambientale previo parere dell'Ente di Gestione.

Il PTE potrà essere esteso anche alle aree di cui ai punti 1)-2)-3)-4).

FV 2 Area posta all'interno del. Piano d'Area individuata nello stesso come area agricola e con forte limitazione dell'uso agricolo.

Il presente P.R.G. definisce tale area di tipo FV, di completamento del piano fluviale con aree a verde e percorsi pedonali; le attività agricole potranno continuare sino all'attuazione delle previsioni di Piano.

FR Aree come FV* comprese nel " Piano d'Area del sistema delle aree protette del Po" definite come parte di Aree Attrezzate.

In particolare:

FR 1 (parte area Vallere) e **FR 2** (parte area Molinello)

- Gli interventi dovranno essere soggetti a PTE di cui all'art. 47 della L.U.R. che potrà prevedere la formazione di un'area attrezzata per attività sportive, attività per il tempo libero, attrezzature sociali e ricreative di rilievo locale e territoriale ;
- Le attrezzature ed i servizi previsti dovranno prioritariamente essere realizzati tramite il recupero dagli edifici esistenti;
- Nell'area Fr2 potrà essere prevista una piscina coperta pubblica o di uso pubblico con superficie coperta massima di mq 3.000.
- il PTE dovrà prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale, previo parere dell'Ente di Gestione.

FR 3 (La Rotta) area di tipo privato posta al di fuori del PTO Regionale ma interessata da " Emergenze architettonico-ambientali di rilevante interesse storico-culturale". Le destinazioni potranno essere del tipo sportivo e per il tempo libero, senza costruzioni al di fuori del restauro del Castello. Gli interventi sia sul Castello che sulle aree libere dovranno essere attuati con PEC.

FRp1 Area come FR3 definita dal P.T.O. regionale di tipo agricolo; gli interventi ammessi sono quelli previsti per FR3 di tipo sportivo e per il tempo libero. Sono ammessi interventi di sola manutenzione, restauro e risanamento conservativo, per gli edifici esistenti.

1. "L'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica di compatibilità ambientale come definita dalle normative del T.P.O."

In merito ai percorsi di fruizione, storici ed ecologici previsti dal PTO del Po, pur in assenza di una loro specifica individuazione sulle cartografie di PRGC, si dovranno rispettare le indicazioni delle tavole e della normativa del PTO, anche riguardo alla definizione dimensionale delle relative fasce di rispetto. Per i percorsi storici e di fruizione la fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 3.7.4 commi 2 e 3 delle N. di A. del PTO del Po, è fissata in metri 50.

Aree destinate ad attrezzature ospedaliere pubbliche esistenti e previste

Per tali aree, di norma varrà quanto previsto per le aree Sr, con la precisazione che, vista la rilevanza ambientale dell'area, qualsiasi intervento proposto dovrà tenere in conto il rispetto dell'ambiente sia dal punto di vista delle altezze, che dei materiali impiegati; eventuali sbancamenti o riporti non dovranno sensibilmente alterare gli andamenti naturali del terreno; particolare cura dovrà essere posta nel progetto delle sistemazioni esterne.

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di P.R.G, saranno ammesse: continuità delle attività agricole e non, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di Piano;

Gli interventi di ampliamento dell'Ospedale storico "S. Croce" potranno essere attuati mediante Permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i..

La trasformazione edilizia dell'area individuata in cartografia di PRGC con la sigla Fh* destinata all'ampliamento del Presidio Ospedaliero "S. Croce" è condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Sarà attuata mediante Permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. ;
- La convenzione edilizia dovrà definire in particolare la dismissione e/o la permuta di aree dall'Amministrazione Comunale all'A.S.L. e le modalità con cui saranno realizzati i parcheggi (pubblici e pertinenziali) e la viabilità in progetto;
- Ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/42 come modificato dall'art. 18 della L. n. 765/67 e dall'art. 2 della L. n. 122/89, dovrà essere garantita apposita area per parcheggi alla struttura in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione. La cubatura sarà calcolata moltiplicando la S.L.P. prevista in progetto per l'altezza virtuale di m. 3,00.

La suddetta area potrà essere reperita all'interno dell'area Fh* o in aree limitrofe comprese le aree per servizi pubblici Sr (30).

Ai fini del soddisfacimento del suddetto standard, l'area per parcheggi pertinenziali potrà essere dislocata su più livelli entro o fuori terra.

- La copertura dei fabbricati fronte via Petrarca dovrà essere di tipo piano destinata a giardino pensile ;
- L'altezza massima consentita sarà di m. 28,00 (7 p.f.t.) calcolata rispetto allo spigolo nord delle Ville Rodolo tra vicolo Tiziano e vicolo Raffaello fino all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura (giardino pensile). Sarà possibile realizzare avancorpi e/o strutture di collegamento al giardino pensile di altezza massima non superiore a m. 3,30 calcolata a partire dal piano di calpestio dell'ultimo solaio di copertura. Le medesime dovranno essere previste in posizione arretrata rispetto al filo costruttivo di via Petrarca. Per la realizzazione degli impianti tecnologici sarà inoltre consentito realizzare al di sopra di un gruppo scala un vano chiuso di altezza non superiore a m. 6,00 dal piano di calpestio dell'ultimo piano di copertura;
- L'altezza massima consentita su via Petrarca sarà : m. 15,00 ad Est e m. 9,50 ad Ovest calcolata su via Petrarca dopo la sua sistemazione fino all'estradosso del parapetto del piano di copertura;
- Sarà consentita la realizzazione di una passerella chiusa aerea di collegamento con l'ospedale storico S.Croce;
- Dovrà essere garantito il corretto inserimento ambientale mediante l'uso di materiali compatibili con il contesto storico circostante (Castello di Moncalieri e Centro Storico).

Gli interventi di ampliamento e/o di ristrutturazione degli immobili della Croce Rossa Italiana siti in via Papa Giovanni XXIII saranno subordinati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.U.R. che dovrà garantire il corretto inserimento ambientale dei manufatti in progetto che prospettano sulle aree a verde pubblico di proprietà comunale nonché l'allineamento con le preesistenze edilizie che delimitano l'area Fh.

Art. 28 -13 – 4	FHp
Aree come FH, ma di tipo privato.	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut #) 0,20 mq/mq • Utilizzazione edificabilità fondiaria (Uf #) 0,50 mq/mq • Altezza massima 7,50 m(2p.f terra) più mansarda • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 40%
<u>USI PREVISTI (Art.26)</u>	<u>R3, S1;S6</u>
<u>MODALITA' D'ATTUAZIONE</u>	Permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.
<u>NORMATIVA PARTICOLARE_</u>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli edifici dovranno essere realizzati con forme, materiali, e finiture secondo quanto previsto dall'art.30 delle presenti norme. 2. Per le destinazioni S6 e cliniche private i parcheggi pubblici o da assoggettare all'uso pubblico dovranno essere realizzati in misura proporzionale alla capacità ricettiva dell' intervento previsto. 3. Inoltre per tali aree varrà di norma quanto previsto per le aree FH. 4. La maggior parte dell'area Fhp situata in ambito collinare prossimo al confine con il Comune di Pecetto è individuata in classe 3°A ai sensi della circolare P.G.R. 7/L4P del 1996; si precisa che tali ambiti sono da considerarsi inedificabili. 5. Le aree Fhp individuate in Catasto Terreni del Comune di Moncalieri al F. 22 particella n. 60-partese sono destinate alla realizzazione di comunità alloggio o centri socio-riabilitativi di cui alla legge 5/2/1992 n. 104. La trasformazione edilizia di tale area avverrà con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.. La convenzione edilizia dovrà prevedere in particolare : <ol style="list-style-type: none"> a) la cessione gratuita della suddetta area al Comune e la successiva cessione in diritto di superficie dal Comune ai proponenti; b) il vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla stessa legge. Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi predetti prima del ventesimo anno comporta la cessione gratuita al Comune di Moncalieri dell'immobile libero da cose, persone e vincoli reali; c) la durata del diritto di superficie; d) la cessione gratuita al Comune dell'immobile libero da cose, persone e vincoli reali a seguito dell'estinzione del diritto di superficie ; e) risoluzione della concessione del diritto di superficie e cessione al Comune Moncalieri dell'immobile in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti in convezione; f) versamento oneri di urbanizzazione; g) I proponenti dovranno presentare ogni anno dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e s.m.i., con la quale dichiarano di aver mantenuto la destinazione d'uso di comunità alloggio o centro socio-riabilitativo. L'Amministrazione comunale si riserverà di verificare direttamente o indirettamente quanto dichiarato. h) Inoltre, vista la rilevanza ambientale dell'area, ai sensi dell'art. 14.5 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino previgente, l'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni : i) L'architettura dell'edificio, le pertinenze e le strutture accessorie all'edificio, i materiali di finitura ed i colori dovranno essere scelti al fine di inserire il nuovo edificio nel contesto ambientale esistente caratterizzato dal tipico paesaggio naturale della collina moncalierese e dalle antiche 	

- “vigne” e dalle tipiche cascine piemontesi ;
- j) sull'area di pertinenza dell'edificio le sistemazioni a verde dovranno essere attuate con tecniche e materiali coerenti con l'ambiente circostante, gli eventuali sbancamenti o riporti non dovranno sensibilmente alterare gli andamenti naturali e dovranno essere ridotte al minimo le zone impermeabilizzate;
 - k) le piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze autoctone e dovranno essere opportunamente localizzate al fine di ridurre l'impatto del fronte fabbricato;
 - l) i muri di contenimento e le recinzioni dovranno essere realizzati in pietra o con strutture in C.A. rivestite in pietra nei quali dovranno essere previsti opportuni ricorsi di mattoni al fine di garantire continuità con la tradizione costruttiva dei muri tipici esistenti nella Collina Moncalierese di cui quelli del Castello Reale costituiscono l'esempio più importante e caratterizzante il paesaggio.
6. Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamenti, demolizione e ricostruzione, relativi ad edifici destinati a : collegi, convitti, case di riposo, case per studenti, case di cura, centri socio-riabilitativi e comunità-alloggio dovranno essere garantite le seguenti dotazioni di superficie a parcheggio privato a servizio dell'attività e dei visitatori :
- 1. 1 posto-auto per ogni posti-letto ;
 - 2. 1 posto-auto per ogni addetto.
- Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto-auto è pari a mq. 25,00 comprensivi delle aree do manovra.
- In ogni caso, è da considerare la maggiore superficie tra quella risultante dall'applicazione della Legge Tognoli (=10mq ogni 100 mc volume fuori terra) e quella risultante dalla sommatoria degli addetti e dei posti-letto.

7. Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 28 - 13 - 5	FI
Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, di carattere pubblico	
Per tali aree varranno le norme previste per le aree Sr.	

Aree come FI, ma di tipo privato

- Per tali aree varrà di norma quanto previsto per le aree di tipo Sr, salvo le aree di tale tipo inserite nel centro storico.
- Queste ultime sono soggette, per quanto attiene ai tipi di intervento, alla normativa specifica del centro storico e a quanto previsto negli elaborati di P.R.G. in scala 1:1.000.
- Nelle aree FI p site nel centro storico saranno ammesse attrezzature di tipo universitario anche di carattere ricettivo.
- In assenza di specifica variante di PRG ex art. 17 della L.U.R. che definisca i parametri edilizi, gli interventi previsti non potranno comportare incrementi volumetrici superiori al 20%.
- Per gli edifici residenziali esistenti sarà consentito realizzare autorimesse interrato e fuoriterra nei limiti del 20% del volume residenziale esistente fermo restando il rispetto dei restanti parametri edilizi, (distanze, altezze etc.), come previsti per le aree di tipo Br.
- Gli interventi di ampliamento dell'ex Real Collegio Carlo Alberto potranno essere attuati con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i..

La convenzione edilizia dovrà prevedere il soddisfacimento delle seguenti prescrizioni:

- La dismissione a titolo gratuito al Comune dell'area a servizi pubblici Sr(39) individuata nella Cartografia di Piano destinata a parcheggio pubblico ;
- L'asservimento di aree private all'interno delle aree Flp al fine di realizzare aree a verde ed a parcheggi di superficie complessiva pari all'80% della ~~SUL Superficie Lorda Pavimento (S.L.P.)~~ oggetto di ampliamento. I parcheggi pubblici su aree private non dovranno avere una superficie inferiore al 50% della nuova ~~SUL S.L.P.~~ e potranno anche essere realizzati all'interno dei fabbricati in progetto.

Sarà consentita la monetizzazione di parte delle aree private da asservire a verde pubblico nella misura non superiore al 15% delle aree private asservite all'uso pubblico ;

- Le modalità di gestione ed orari di apertura dei parcheggi pubblici eventualmente realizzati all'interno dei nuovi fabbricati;
- La formazione di parcheggi privati di pertinenza ai nuovi fabbricati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/42 e s.m.i. . Ai fini del soddisfacimento del suddetto standard, l'area per parcheggi pertinenziali potrà essere realizzata anche all'interno dei fabbricati in progetto dislocata su più livelli entro o fuori terra ;
- La realizzazione di ulteriori 40 posti-auto privati, in aggiunta allo standard privato per parcheggi di cui al punto precedente, secondo quanto previsto dal PRGC come approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.00 per soddisfare le carenze pregresse di parcheggi privati necessari a garantire una migliore fruizione delle strutture esistenti.

In sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato, considerato che trattasi di aree di proprietà dell'ex Real Collegio, potrà essere consentito l'intervento diretto del privato per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto sull'area Sr(39) a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Le coperture dei fabbricati in progetto dovrà essere di tipo piano con formazione di verde su soletta avente uno spessore non inferiore a cm. 50 in cui dovranno essere poste a dimora idonee piantumazioni al fine di mitigare l'impatto architettonico delle nuove strutture rispetto al contesto circostante.

I nuovi edifici e/o i muri e le recinzioni lungo la via Cavour dovranno essere costruiti in allineamento ai fabbricati di civile abitazione esistenti ad Ovest delle aree di intervento ed in parallelismo alla via Cavour. L'altezza di tali strutture, lungo l'allineamento citato, non potrà essere superiore a mt. 4,00 al fine di consentire la vista delle emergenze architettoniche del Centro Storico e del suo skyline. In prossimità dell'edificio esistente ad Est di via Cavour sarà possibile realizzare un

corpo di fabbrica a 3 piani f.t. con altezza massima di mt. 15,00 al fine di mitigare l'impatto visivo del frontespizio cieco dell'edificio residenziale esistente.

I nuovi fabbricati non potranno di norma avere più di due livelli fuori terra (compreso il livello destinato a parcheggi) rispetto al terreno sistemato, fatta eccezione della possibilità di realizzare un terzo livello per corpi di fabbrica che potranno essere realizzati in adiacenza o in prossimità dei frontespizi ciechi esistenti ad Ovest. I corpi di fabbrica a tre livelli, compreso quello da realizzare sull'allineamento dei fabbricati di via Cavour, dovranno raccordarsi compositivamente con le parti realizzate a due livelli fuori terra al fine di ridurre al minimo l'impatto architettonico e di valorizzare la vista del Centro Storico da valle.

Nel caso in cui i fabbricati in progetto prevedano opere di scavo e di sbancamento, muri di sostegno e manufatti e/o locali in sottosuolo, la relazione geologico-tecnica ex D.M. 11.03.88 dovrà valutare in merito alla fattibilità dei suddetti interventi sia in relazione alle condizioni geotecniche del suolo che in relazione alle escursioni della falda freatica ed alla variazione di soggiacenza delle acque superficiali secondo quanto disposto dagli artt. 14 lett. C) e 17 della Variante n. 15.

Sarà consentito la realizzazione di un collegamento interrato meccanizzato tra i nuovi edifici in ampliamento e la sede storica del Collegio in attraversamento del sottosuolo di via C.Colombo .

Dovrà essere garantito il corretto inserimento ambientale dei fabbricati in progetto fuori terra mediante l'uso di materiali di finitura e di colori compatibili con il contesto storico circostante. I muri di contenimento dovranno essere realizzati in mattoni o con rivestimento in mattoni al fine di garantire continuità con la tradizione costruttiva ampiamente diffusa nel Centro Storico.

Le recinzioni **dovranno** ~~potranno essere realizzate a giorno con cancellate intervallate da pilastri in mattoni o intonacati opportunamente intervallati,~~ in analogia alle tipologie esistenti nel Centro Storico, **come da Regolamento Edilizio.**

Aree destinate ad impianti tecnologici di interesse generale (ENEL, GAS, Raccolta Rifiuti, Depuratori, ecc.)

- Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, quali centrali telefoniche, cabine di trasformazione energia elettrica, impianti di depurazione delle acque e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, potranno essere realizzate, in ogni parte del territorio, con esclusione delle aree di tipo Ar (salvo che per modeste centrali per gas, telefono, ecc. che dovranno essere sempre incassate e non sporgere dai muri) e nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 30 delle presenti norme e attraverso il rilascio di concessione singola.
- In particolare le stazioni e sottostazioni elettriche potranno essere realizzate nelle aree di tipo Bp, Cr, Cp e D.
- Per gli impianti tecnologici varranno i vincoli previsti per le aree di tipo Sr, inoltre le cabine elettriche di altezza inferiore a m3,20 potranno ridurre la distanza dai confini, salvo quanto previsto all'art. 23 delle presenti norme.
- La localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature di cui ai precedenti commi dovranno risultare in ogni caso coerenti con quanto stabilito dalle normative di settore e sulla sicurezza degli impianti. La realizzazione di impianti per la teleradiocomunicazione é subordinata alla disciplina prevista dalla L.R. 23 gennaio 1982, n°6; detti impianti non dovranno essere localizzati in prossimità del centro storico e di aree abitate o ad elevato carattere ambientale. Per gli impianti che comportino l'imposizione di fasce o zone di rispetto, dovrà essere fatto ricorso a variante a P.R.G., anche ai sensi della L. 1/78.
- L'area Ft posta in prossimità dell'impianto sportivo Santa Maria di Strada Colombetto è destinata prioritariamente ad ospitare la realizzazione del nuovo impianto di telecomunicazione RAI in sostituzione di quello esistente sul mappale n. 333 del F. 30. La realizzazione del nuovo impianto RAI dovrà avvenire, nel rispetto della normativa di settore ed in particolare della D.Lgs n. 259/2003, della L.R. n. 19 del 3.08.2004 e della D.G.R. 16-757 del 5.09.2005, mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49 co. 5 LUR .

Aree destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico specificatamente indicate in cartografia (vigili del. Fuoco, Carabinieri, Pretura, biblioteca, uffici finanziari, ecc.)

Per tali aree di norma varrà quanto previsto per le aree Sr.

Sulle aree Fg di via Montenero in Borgo Aje è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche solo previo il rilascio di permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 5 della L.U.R. . La convenzione edilizia dovrà prevedere in particolare :

- La sottoscrizione dell'Ente Pubblico istituzionalmente riconosciuto ai sensi dell'art. 17 comma 3 del DPR n. 380/01 e s.m.i. con il quale si impegna ad utilizzare la prevista struttura per lo svolgimento dei propri compiti istituzionali ;
- La cessione gratuita dell'area di proprietà al Comune di Moncalieri, il quale nell'ambito della convenzione di cui al punto precedente concederà le aree in diritto di superficie in analogia a quanto già avvenuto sulle aree limitrofe all'interno del medesimo P.T.E. ex art. 47 LUR;
- Le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica ;
- Il vincolo perpetuo di destinazione a servizi pubblici ;
- La corresponsione del contributo di costruzione ovvero lo scomputo dei medesimi qualora vengano realizzate opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- La durata del diritto di superficie;
- Acquisizione gratuita al Comune di Moncalieri della costruzione a seguito dell'estinzione del diritto di superficie ovvero in caso di mancato rispetto degli obblighi convenzionali;
- Ai sensi dell'art. 41-sexies della L. n. 1150/42 come modificato dall'art. 18 della L. n. 765/67 e dall'art. 2 della L. n. 122/89, dovrà essere garantita apposita area per parcheggi di pertinenza alla struttura in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione;
- La cessione gratuita al Comune di Moncalieri dell'area e della porzione di fabbricato da destinare a sede decentrata dell'Anagrafe comunale qualora venga realizzato direttamente dal proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ovvero l'individuazione dell'area da destinare alla costruzione comunale nel caso l'Amministrazione decida di realizzare direttamente l'opera.

L'Amministrazione Comunale potrà espropriare le aree necessarie alla realizzazione della sede decentrata dell'Anagrafe comunale previa approvazione del progetto di opera pubblica **secondo le normative vigenti** quanto disposto dalla Legge 109/94 e s.m.i. che individuerà le aree idonee allo scopo all'interno della zona normativa Fg.

Il fabbricato in progetto, considerata la necessità di meglio qualificare il polo dei servizi di Borgo Aje, dovrà essere progettato in modo da garantire un corretto inserimento ambientale avendo particolare cura nel disegno delle facciate. Il fabbricato dovrà essere realizzato con facciate parallele alla via Montenero ed agli ingressi delle aree a parcheggio esistenti, formando in tal modo un prisma a base triangolare nel quale dovrà armonicamente essere inserita la porzione di edificio da destinare ad Anagrafe comunale.

L'area ex Foro Boario di Borgo Mercato è destinata a mercato all'ingrosso dei prodotti floricoli ed agricoli, delle piante da trapianto ed ornamentali nonché degli articoli accessori per fiorai, da attuarsi in conformità a quanto prescritto dalla **vigente normativa** L.R. n. 62/79 e s.m.i..

Art. 28 - 13 – 9	Fe
Aree con edifici esistenti a prevalente destinazione religiosa (conventi, convitti , ecc.)	
INDICI (Art. 20)	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizzazione edificabilità territoriale (Ut 0,60 mq/mq It) 0,33 mq/mq • Rapporto di copertura fondiaria (Rc) 7,5 m (2 p.f.t.) • Altezza massima
USI PREVISTI (Art.20)	<u>R 3, S1, S2, S3, S6</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	<u>Mo, Ms, Rc,Ric,Ris A, Ris B, Cas, Drs</u>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Concessione singola
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per gli edifici esistenti situati all'interno del centro storico varranno le tipologie di intervento indicate nelle tavole del centro storico in scala 1:1.000. 2. Le eventuali trasformazioni d'uso potranno avvenire all'interno dei soli edifici esistenti, salvo quanto previsto nelle norme specifiche del centro storico . 3. Alcune delle attività previste potranno anche essere realizzate in aree seminterrate o interrato, (fatte salve le norme di sicurezza e antincendio) purché nel rispetto dell'ambiente nel quale l'intervento si colloca. 4. Le aree sovrastanti gli interventi realizzati in seminterrato o interrato dovranno essere sistemate a verde. 5. Parcheggi privati potranno essere realizzati sia in superficie che in interrato o seminterrato; per quelli realizzati nel seminterrato o interrato, le rampe di accesso dovranno essere realizzate sfruttando ove possibile dislivelli del terreno esistente. 6. Non potranno inoltre essere alterate le pendenze e le caratteristiche delle aree libere, salvo gli interventi indispensabili per gli accessi e le rampe . 7. I parcheggi privati dovranno essere realizzati nella misura minima pari al 40% delle superfici sviluppate destinate ad attrezzature con concorso di pubblico . 8. Nelle aree di tale tipo, per le iniziative di nuovo impianto o per ampliamento degli edifici esistenti posti al di fuori del centro storico, gli interventi, oltre a quanto previsto nella presente normativa per le aree esterne, dovranno rispettare i parametri indicati. 9. Inoltre tipologie e materiali dovranno risultare coerenti con l' ambiente. 10. Per l'applicazione dell'indice Ut, si intende come superficie territoriale la somma di tutte le aree occorrenti per la realizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 11, escludendo le aree pubbliche già occupate da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. 	

Art . 29

Norme generali relative ad eventuali errori materiali contenuti nel P.R.G.

Per gli eventuali errori materiali riscontrabili nel P.R.G. si rimanda a quanto previsto al 6° comma dell'art. 17bis L.U.R.

TITOLO IX - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 30

Particolari prescrizioni operative nel centro storico e nelle aree di tipo A, AV ed in altri ambiti particolari

1. Tutti gli interventi di qualunque tipo, negli ambiti indicati riguardanti le preesistenze di interesse storico, artistico o ambientale o documentario segnalate negli elaborati di piano, o comunque emergenti dalla lettura filologicamente guidata delle preesistenze, dovranno in primo luogo curare il restauro conservativo con il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento falsificante o puramente imitativo.
2. A tale scopo i progetti di intervento dovranno sempre essere corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:
 - rilievi accurati in scala non inferiore ad 1:100 planimetrici ed altimetrici comprensivi delle indicazioni delle forme, tipo e materiali delle coperture interne e delle strutture verticali ed orizzontali e del loro stato di conservazione, nonché delle destinazioni d'uso in atto degli spazi;
 - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi di insieme;
 - documentazione fotografica esterna ed interna volta anche a rappresentare l'intorno ambientale;
 - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi eventuali vincolati ai sensi delle L. 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni .
3. Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ogni altra documentazione aggiuntiva ritenuta opportuna ad integrare gli elaborati di cui sopra.
 - Gli elaborati di progetto dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (relazioni o schemi, ecc.) atta a valutare il metodo ed i criteri seguiti per:
 - il. riuso degli spazi conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di questi, da conservare;
 - il. consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio od urbanistico con strutture, forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali o con questi organicamente integrabili.
4. Oltre alla suddette cautele, gli altri interventi eventualmente ammessi negli ambiti di categoria A, AV, **Avc** e altri ambiti particolari richiamati nelle presenti norme sia di conservazione che di eventuale nuovo intervento, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Le facciate degli edifici verso spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale o documentario poste in adiacenza o nell'intorno ambientale.
 - b) Le coperture saranno di norma a falde, ~~in coppi alla piemontese con esclusione di laminati, lamiere ondulate o simili,~~ e dovranno accordarsi come forma pendenze, ecc a quelle degli edifici di carattere storico-artistico e ambientale o documentario posti in adiacenza o nell'intorno ambientale **nel rispetto dei disposti specifici dell'art 39 del Regolamento Edilizio**. ~~In assenza di più precisi riferimenti gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalere o ventaglie con orditura in vista, o aggetti in cemento a vista in prosecuzione della falda del tetto, con esclusione di ogni contraffazione stilistica; il canale di gronda sarà in lamiera di rame o altro metallo equivalente, di sagoma usuale, aggettante ed in vista rispetto al cornicione.~~
 - c) I balconi saranno realizzati in lastra di pietra su mensole o in soletta di cemento a vista con ringhiere in ferro a semplici disegni o con decorazioni preminenti nell'intorno;
 - d) I serramenti saranno **ove possibile recuperati, se di pregio, o realizzati nel rispetto dei disposti specifici dell'art 53 del Regolamento Edilizio** ~~in legno con eventuali persiane pure in legno ad ante, o in metallo smaltato di colore scuro, con esclusione dei metalli in vista come acciaio inossidabile o alluminio anodizzato ecc. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, o con decori e lavorazioni preminenti nell' intorno ;~~
 - e) Le recinzioni ~~ulteriori~~ di spazi pubblici o privati **dovranno essere prioritariamente conservate ove di impianto storico o di valore paesistico –ambientale, e realizzate o sostituite nel rispetto dei**

disposti dell'art. 52 del Regolamento edilizio. potranno essere realizzate a seconda dei casi e dell'ambiente circostante, con muratura con altezza di m. 2,40 circa con copertina in tavelle o tegole, con inferriata su basso zoccolo in muratura oppure formate da siepi vive con eventuale rete plastificata intermedia su paletti, con zoccolo a raso.

Art. 31**Strade, fasce di rispetto stradale e ferroviario ed elettrodotti**

1. Le planimetrie della presente revisione illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale riportano:
- Le delimitazioni dei centri abitati, individuati al fine della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale che sono quelle prescritte dagli articoli 26, 27, 28 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i centri abitati così delimitati coincidono con il perimetro dei Distretti Residenziali DR, dei distretti Industriali DI, e del Distretto Terziario-ricettivo DT.
 - I tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno dei centri abitati e delle zone di insediamento previste dal piano e, per ciascuna di esse, la larghezza della sede e la profondità delle fasce di rispetto; ove tale profondità non sia indicata essa sarà quella prescritta dagli art. 26, 27, 28 del regolamento di attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)
 - I tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal piano e, per quelle previste, la larghezza della sede stradale al lordo dei marciapiedi che dovranno essere previsti nella misura **di cui al Regolamento edilizio minima di 1,50 m o comunque definiti dall'Amministrazione per i fini di cui all'art. 9 secondo comma del D.M. 2/4/1968 n° 1444.**
2. Come indicato nel punto precedente in cartografia sono state riportate le fasce minime di rispetto prescritte dagli art. 26,27,28 del Regolamento di attuazione del codice della Strada (D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.) che rinviano all'articolo 2 del codice della Strada (D. L.vo 285 del 30/4/1992 e s.m.i.) per la classificazione delle strade.

La profondità minima di dette fasce di rispetto é la seguente:

All'interno dei centri abitati	
Strade di tipo	Fascia di rispetto
D	20 m
E	/
F	.../

All'esterno dei centri abitati in zone non edificabili	
Strade di tipo	Fascia di rispetto
A	60 m
B	40 m
C	30 m
F	20 m

All'esterno dei centri abitati in zone edificabili	
Strade di tipo	Fascia di rispetto
A	30 m
B	20 m
C	10 m
F	.../

L'individuazione dei tipi di strada, (art. 2 del C.d.S.) da cui consegue la profondità minima della fascia di rispetto é la seguente:

- Strade di tipo A:**
 - L'Autostrada Torino - Savona dal tratto in cui inizia la sopraelevata al fondo di Corso Trieste fino ai confini comunali con Villastellone.
 - L'Autostrada Torino - Piacenza per tutto il tratto nel territorio comunale.
- Strade di tipo B**

Nessuna strada é stata individuata come B.

f) Strade di tipo C

1. La S.S. 393 di Villastellone a partire dal punto in cui inizia la sopraelevata prima dello svincolo del S. Paolo fino ai confini comunali con Villastellone
2. La strada in progetto che scavalca la ferrovia in prossimità del DI6 (Moriondo) a partire dalla S.S. 29 per Asti fino ai confini comunali con Trofarello
3. La strada in progetto che parte dalla S.S. 29 per Asti all'incrocio con la strada di cui al punto precedente fino alla strada vecchia di Moriondo.
4. La strada in progetto che corre a Nord di strada Moncalvo e che si diparte dall'incrocio di quest'ultima con strada Maddalena
5. La S.S. 20 per Carignano a partire dal termine del DR2 verso sud fino al confine con La Loggia
6. La strada in progetto che si diparte verso ovest dalla S.S. 20 verso Nichelino
7. La strada in progetto che parte da Carpice e costeggiando Borgata Tagliaferro arriva al confine con Nichelino.
8. La strada che parte dal DI6, segna il confine con Nichelino attraversa Tetti Rolle fino al confine con il comune di Vinovo.
9. Strada Revigliasco
10. Strada Pecetto
11. Strada Maddalena
12. Strada Santa Brigida
13. Strada Ronchi ai Cunioli Alti
14. Strada Moncalvo
15. Strada Devalle

g) Strade di tipo D

- il Corso Trieste dal confine con Torino fino al punto in cui inizia la sopraelevata

h) Strade di tipo E

- tutte le strade all'interno dei centri abitati

i) Strade di tipo F

- Tutte le restanti strade.

3. Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporta la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento al confine della sede esistente come definito all'art. 3 comma 1 n° 10 del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285) e successivi aggiornamenti; inoltre varrà, per gli arretramenti degli edifici, quanto disposto dall'art. 22 delle presenti norme.
4. In conformità a quanto prescritto dall'art.28 della L.U.R. l'Amministrazione non potrà autorizzare di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e da quelle organicamente inserite nella rete viabile dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.
5. In particolare per le nuove strade collinari e per il prolungamento di corso Savona dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti principi:
 - a) siano evitati, ove possibile, accessi diretti;
 - b) le eventuali aree di espansione o i completamenti o le demolizioni e ricostruzioni siano distanziate dalla strada con adeguata fascia verde di protezione.
6. Nel caso delle strade previste i tracciati indicati dalle planimetrie della presente variante sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto mentre, per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali, queste potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse.
7. Dette variazioni saranno comunque contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate.
8. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal

ciglio effettivo di detta sede.

9. Si precisa inoltre che le misure indicate, dalle planimetrie di PRGC per le sedi stradali, oltre che essere indicative, potranno, all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzande, ed in fase di progettazione esecutiva delle stesse o in fase di concessione edilizia singola o di P.E.C. o P.P., essere dotate di viali e controviali o di marciapiedi delle dimensioni minime stabilite dall'Amministrazione.
10. Gli arretramenti previsti al presente articolo sono un minimo e pertanto gli edifici non debbono obbligatoriamente essere costruiti sulla linea di arretramento ma possono da questa ulteriormente arretrarsi.
11. Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM., 1/4/1968 n° 1404 e 2/4/1968 n° 1444 o indicato dalle planimetrie della presente variante ed all'art.22 delle presenti norme si aggiunge quanto segue:

a) Strade pedonali

Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in m 5.

b) Strade a fondo cieco

Per tutte le strade a fondo cieco, di servizio dei singoli edifici o insediamenti la profondità della fascia di rispetto potrà essere limitata a m 5 salvo le confrontanze di cui alle presenti norme.

Per definizione si intendono strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere iscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a m 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

c) Strade al servizio S.U.E.

Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici, che formino oggetto di S.U.E. con previsioni planivolumetriche, saranno ammessi arretramenti conseguenti la sola confrontanza secondo quanto indicato all'art. 23 delle presenti norme.

L'Amministrazione si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al 2° comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n°1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C.

d) Strade comprese in aree di categoria D.

Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo comma, del D.M. 2/4/1968 n° 1444 concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale vengono estese alle aree di categoria D come definito dall'art.2 dello stesso D.M. .

e) Autostrade e ferrovie

Per i tratti delle autostrade situate all'interno del centro abitato e delle aree di insediamento previste dal piano la profondità della fascia di rispetto viene fissata in m 25 in conformità all'art.28 del Regolamento del Nuovo codice della Strada .

Per quanto riguarda le ferrovie vale quanto stabilito dal D.P.R. 11/7/1980 n° 753 " Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto "

In particolare si fa riferimento:

- agli art. 40 e 42, che per i nuovi insediamenti e per i fondi adibiti a pascolo o a riserva adiacenti le ferrovie, prescrivono, a carico degli interessati, la recinzione obbligatoria dei fondi stessi ;
- all'art.49, che vieta la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza minore di 30 metri dalla più vicina rotaia;
- all'art.52, che, fra l'altro, stabilisce le distanze che i muri di cinta, steccati e recinzioni devono osservare dalla più vicina rotaia e dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati, e in particolare m 6 per piante, siepi, muri di cinta o recinzioni in genere; tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati; le distanze possono essere diminuite di 1 metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di m 1,50;
- all'art.54, che stabilisce in 50 metri dalla più vicina rotaia la distanza minima di costruzione per le fornaci, le fucine e le fonderie

Nelle aree della sede ferroviaria come individuate nella tavola di azionamento, (Tav. C2 scala 1:5000 e Tav. C3 scala 1:2000), per gli edifici residenziali esistenti sarà consentito realizzare autorimesse interrato e fuori terra nei limiti di 1 mq. Ogni 10 mc. di costruzione residenziale esistente, fermo restando il rispetto della distanza minima dalla più vicina rotaia e a condizione che venga acquisito parere favorevole delle F.S..

f) Sezioni stradali

Tutte le strade pubbliche e private **ad uso pubblico** che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire. **Esse dovranno altresì essere realizzate e mantenute nel rigoroso rispetto dell'art.57 c.2) del REC.**

Come già indicato nel presente articolo, si ribadisce che la viabilità di progetto o gli ampliamenti previsti sono indicativi e al lordo dei marciapiedi.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di viabilità previste, i tracciati viari potranno subire, senza costituire variante al PRG, traslazioni dell'asse longitudinale e variazioni dimensionali delle sezioni trasversali, all'interno delle aree che rappresentano le fasce di rispetto o di arretramento indicate dal D.M. 2/4/1968 n° 1444 e 1/4/1968 n° 1404 o previste dal PRG.

In particolare, diverse soluzioni progettuali esecutive degli svincoli, che non comportino traslazioni e quindi soluzioni distributive diverse, lungo l'asse stradale cui si riferiscono, ma semplicemente, una organizzazione diversa di flussi di traffico, non costituiscono variante al PRG.

Gli allineamenti, le dimensioni dei marciapiedi e la posizione delle recinzioni verranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole domande di concessione edilizia o in sede di approvazione di Piani Esecutivi o in fase di progettazione delle strade stesse.

Per le strade esistenti di dimensioni esigue, e senza presenza di marciapiedi, in presenza di un progetto predisposto dall'Amministrazione si potrà richiedere l'allargamento delle stesse, sia per l'allargamento della rete stradale che per la previsione di marciapiedi, senza che tali progetti costituiscano variante al PRG.

Di norma le sezioni minime, ove non indicate dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali saranno così determinate:

- m 2,40 per strade pedonali e ciclo pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- m 6 per strade veicolari in aree B - C - E - F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi di m 5 e con aggiunta di marciapiedi di profondità minima m 1,50;
- m 7 per strade veicolari in aree B - C - E - F al servizio di complessi insediativi di maggior dimensioni, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi di m 7,00 e con aggiunta di marciapiedi di profondità minima m 1,50;
- m 10 per strade veicolari in aree industriali destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo m 10,00 con eventuale aggiunta di marciapiedi di profondità minima di m 2,40 e di eventuali viali, controviali e parcheggi.

Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

In sede di concessione od autorizzazione edificatoria il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni al fine di rispettare i minimi delle varie categorie di sezioni stradali e dei raggi di curvatura di cui sopra.

In fase di studio dell'eventuale Piano urbano del traffico (circolare 8/8/1986 n° 2575) e del Piano redatto ai sensi della L. 24/3/1989 n°122, sezioni, sensi e larghezze dei marciapiedi potranno essere riformulate, con la precauzione di tenere nel massimo conto i caratteri ambientali del territorio.

Inoltre l'Amministrazione potrà definire in fase di gestione del Piano ambiti di ristrutturazione viaria da attuare con Piani Particolareggiati.

g) Strade del territorio collinare

Ai fini del presente sottopunto si definisce collinare tutta la parte del territorio comunale posta a monte della via Torino, del viale del Castello, della piazza Baden Baden, del viale della Rimembranza, della V. Petrarca, della strada di Revigliasco e della strada antica di Moriondo.

In tale parte del territorio, all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dalla presente variante date le importanti esigenze di tutela panoramica, vengono definiti i seguenti

vincoli:

- sul lato a monte dovrà essere osservato il medesimo arretramento.

12. Ogni definizione cartografica o normativa attinente agli arretramenti degli edifici, manufatti e recinzioni dalla viabilità è da intendersi valida e confermata solo per quanto non in contrasto con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (v. DD.LL. 30.4.92 n° 285 e 10.9.93 n° 360, DD.P.R. 16.12.92 n° 496 e 26.4.93 n° 147), condizione che dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio delle singole autorizzazioni e concessioni edilizie.
13. Si precisa che le aree Cr3 (aree edificate collinari), sono considerate aree edificabili secondo il PRGC, quindi nelle strade di tipo C all'interno delle aree Cr3 la fascia di rispetto sarà di m 10.00.
14. Nel territorio comunale sono presenti linee elettriche ad alta tensione per le quali devono essere osservate le distanze minime di legge dei conduttori, come di seguito indicate (fatte salve diverse disposizioni di legge o normative di settore vigenti al momento della richiesta di titolo abilitativo concessione edilizia)

Distanze minime di edifici dall'asse dei conduttori(raggio)	
132 KW	m 10
220 KW	m 18
380 KW	m 28

Fasce di rispetto per alberi di alto fusto, con le seguenti ampiezze valutate orizzontalmente sui due lati a partire dall'asse della linea:	
132 KW	m 15
220 KW	m 15
380 KW	m 18

In ogni caso negli ambienti interessati dalle linee elettriche di cui sopra dovrà essere richiesta apposita autorizzazione ad edificare all'ente erogatore dell'energia elettrica (~~ENEL~~).

15. Il tratto di Strada Genova compreso tra la rotonda Boffa e la rotonda in progetto ad Est di Strada Maiole dovrà essere oggetto di progetto unitario di riqualificazione ambientale al fine di :
- trasformare l'antica direttrice viaria di Genova in strada di quartiere con velocità ridotta ed attrezzata con idonei percorsi pedonali ;
 - valorizzare la fruizione delle attività esistenti ed insediande (commercio, artigianato di servizio alla residenza e pubblici esercizi) ;
 - migliorare la percezione dell'asse viario con pavimentazioni, illuminazione pubblica ed elementi di arredo urbano al fine di conferire al suddetto asse urbano un'immagine unitaria. Tale immagine unitaria dovrà essere rafforzata mediante la posa a dimora di alberi ad alto fusto, inoltre l'illuminazione pubblica dovrà enfatizzare gli elementi unitari del progetto ponendo in secondo piano gli edifici esistenti che per tipologia e volumi non contribuiscono alla qualificazione ambientale dell'asse.
16. Sulla tavola C6 di PRGC sono cartografate le piste ciclabili esistenti e di progetto. In sede di progettazione, le piste ciclabili previste all'interno delle fasce di rispetto stradale o di arretramento stradale potranno subire variazioni di percorso e/o traslazioni senza che ciò costituisca variante al PRGC mentre le piste ciclabili previste all'esterno delle suddette fasce stradali ovvero su aree normative dove il PRGC non prevede fasce di rispetto stradali, potranno subire modeste traslazioni al percorso indicato in cartografia di Piano senza costituire variante al PRGC. L'attraversamento ciclabile previsto sul Torrente Sangone in prossimità delle aree ex Fonderie Limone dovrà essere realizzato con un ponte strallato.

Art. 32

Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale e di arredo stradale

1. Le aree destinate alla formazione delle sedi stradali e le fasce di rispetto stradale e di arredo stradale in quanto suscettibili di occupazione rispettivamente per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, potranno essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle debite forme.
2. Le aree destinate a fasce di rispetto potranno essere utilizzate dai proprietari, per i seguenti scopi:
 - a. formazione di parcheggi in superficie ;
 - b. formazione di verde privato o consortile;
 - c. formazione di verde pubblico, ove individuato dalle planimetrie della presente revisione;
 - d. costruzione di impianti per la distribuzione di carburante, opportunamente intervallati ;
 - e. ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto, per sistemazioni igieniche e tecniche, semprechè detti ampliamenti vengano effettuati sul lato opposto a quello della strada e siano ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli della presente variante; le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra potranno essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non potranno essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 m dal. ciglio stradale; per gli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi di mo, ms, Rc, Ris A e B (senza ampliamenti);
 - f. recinzioni nelle forme previste dall'art. 35 delle presenti norme:
 - g. nelle fasce di rispetto, non a titolo temporaneo, potranno essere costruite cabine di trasformazione dell'energia elettrica, in deroga alle norme del D.M. 1/4/1968 n° 1404, applicando l'art.1, n° 11 del R.D. 8/12/1933 n° 1740;
 - h. realizzazione di piscine ed aree ludiche nei limiti dei fili di edificazione esistenti, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, debitamente trascritto, per la rimozione delle opere in caso di richiesta da parte dell'ente proprietario e senza possibilità di rivalsa nella valutazione economica in caso esproprio.**
3. L'area occupata dall'impianto AGIP di C.so Roma angolo C.so Trieste potrà essere ammessa la realizzazione di strutture commerciali connesse all'utenza automobilistica. Saranno consentiti gli ampliamenti della cubatura esistente secondo quanto specificato al precedente punto 2) lettera e).

Art. 33**Aree di rispetto cimiteriale**

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso.
2. Nelle aree di rispetto cimiteriale potranno essere realizzate aree per parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, chioschi per la vendita dei fiori e inoltre cabine elettriche. In tali aree si potranno eseguire coltivazioni agricole. E' inoltre consentita la ristrutturazione edilizia senza aumento della S.L.P., per gli edifici esistenti destinati alla vendita dei fiori e delle attività collegate al cimitero.
3. I parcheggi e i parchi anche attrezzati possono essere conteggiati ai sensi e per i fini di cui all'art. 21 sub 1) L.U.R.
4. L'Amministrazione ai sensi del D.P.R. 10/09/1990 n° 285 recante "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria " e circolare esplicativa del Ministero della Sanità n° 24 del 24.06.1993 (G.U. n°158 luglio 1993) dovrà predisporre un Piano Regolatore Cimiteriale; tale Piani non deve considerarsi quale strumento attuativo del P.R.G., bensì elaborato tecnico previsionali di regolazione dell'ordinato sviluppo del sito cimiteriale;tale Piano da approvarsi con atto deliberativo consiliare, dovrà ottenere il parere preventivo favorevole del Servizio d'Igiene e sanità Pubblica della U.S.S.L., competente per territorio e successivamente del CO.RE.SA. (Consiglio Regionale di Sanità ed assistenza).

Art. 34

Altre fasce e zone di rispetto, sponde di fiumi, torrenti, canali e zone boscate

1. Per tutte le altre fasce e zone di rispetto, anche se non indicate nella presente revisione, ma previste dalle prescrizioni di legge, varranno i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27 della L.U.R., e dalle prescrizioni di cui all'art. 28 delle presenti norme corrispondenti ai tipi di aree ricadenti nei vincoli di cui al presente articolo.
2. Per le sponde di fiumi, torrenti, canali varranno i vincoli d'uso imposti dall'art. 29 della L.U.R., fatto salvo quanto previsto in modo specifico dagli articoli di cui al titolo IV delle presenti norme .
3. Le fasce di rispetto per i rii ed inpluvi esistenti, (fatto salvo il rio Sauglio e Rigolfo), sono previste di profondità di m. 25 dal piede esterno degli argini.
4. La fascia di rispetto del rio Sauglio avrà una profondità di m. 100. In considerazione della prevista realizzazione delle opere di riassetto idrogeologico previste per il bacino del torrente Banna, la fascia di 100 m dall'innesto del rio Tepide al confine comunale può essere ridotta a 50 m alla realizzazione dell'argine di progetto tra le fasce B e C;
 - La fascia di rispetto del rio Rigolfo avrà una profondità di m. 100.
 - Una sua riduzione a 50 m da entrambe le sponde è subordinata al prolungamento dello scolmatore Rigolfo sino al rio Sauglio;
 - Sono definite le fasce di rispetto dei rii minori per le aree di collina corrispondenti ad una fascia di rispetto di 25 m da entrambe le sponde;
 - Per i soli ambiti urbanizzati attraversati dal corso d'acqua che parte dallo scolmatore realizzato a Nord della ferrovia e prosegue lungo il tracciato esistente del rio Palera nel contesto di pianura, compresa anche la previsione di scolmatore che congiunge il Rio Botero al S. Bartolomeo-Palera, a Nord della ferrovia, fermo restando la non modificazione della classe di pericolosità geomorfologica (divieto di declassazione), la fascia di rispetto è ridotta a 10 m. da entrambe le sponde in base all'art. 29 comma 4 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. in quanto, gli scolmatori sono opere idrauliche dimensionate per la portata massima e nel restante alveo naturale del Rio, a scolmatore attualmente operante, confluiscono solamente le acque di magra e quelle raccolte a valle della ferrovia ; durante le piene si aggiungono le acque che transitano nella tubazione passante sotto il rilevato ferroviario;
 - La fascia di rispetto, in sponda sinistra del Rio Cunicoli, (a confine con Torino), viene ridotta a m. 12,50, lungo il tratto in adiacenza della strada pubblica esistente C. Ferrero di Cambiano, in quanto la stessa costituisce opera di difesa esistente rispetto all'edificato.
5. Per i rii esistenti sul territorio (sia di pianura che collinari) e compresi in aree urbanizzande e per i quali sia prevista la parziale copertura o adeguata opera di protezione (vedere allegato B2/4) la distanza minima per la edificazione non potrà essere inferiore a m12,50 dal piede esterno del. margine.
6. Per gli edifici esistenti (al momento dell'adozione del progetto preliminare) nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo, ove ammesso dall'art. 28 delle presenti norme saranno ammessi gli interventi di cui al punto 1 e 2 dell'art. 32 delle presenti NTA.
7. In particolare le attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua di cui al terzo comma dell'art. 29 L.U.R. saranno consentite solo nelle parti delle fasce di rispetto in oggetto, ricadenti in area di categoria F e nel quadro delle rispettive caratteristiche d'uso e dei relativi programmi e strumenti attuativi.
8. Gli interventi di sistemazione lungo le sponde fluviali, o comunque che intersecano i corsi d'acqua, saranno realizzati secondo le tecniche dell'Ingegneria naturalistica, con utilizzazione di piante vive come materiale da costruzione in abbinamento con altri materiali tradizionali.
9. Lungo i corsi d'acqua (con particolare riguardo ai rii collinari) il Comune ha la facoltà di sistemare le fasce di rispetto per la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili mediante piani tecnici esecutivi (art. 47 L.R. 56/77) Per le aree interessate da interventi edilizi (conc. singole o P.P. o PEC) dovranno essere previsti tali interventi di sistemazione.

10. Ai sensi dell'art. 30 LUR sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:
- a) nei boschi ad alto fusto o nelle zone di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni;
 - b) in tutte le aree soggette a dissesto, alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
11. Nelle cartografie di PRGC sono individuate le aree boscate ad alto fusto, il bosco ceduo e i boschi ripari a protezione dei rii. Per la verifica della inedificabilità e per l'applicazione della Legge 431/85 (in particolare delle aree FV e aree comprese nel vincolo idrogeologico) e della **L.R.4/09** si dovranno tenere in conto in particolare le indicazioni catastali di destinazione dei terreni integrate con documentazioni dello stato di fatto.
12. Lungo il Torrente Chisola, si intende quale estensione del "corridoio ecologico" tutta l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto del torrente stesso come individuato nella cartografia di piano. In tale area vale la normativa di cui al presente articolo, per la porzione di area ricadente all'interno del piano d'Area si intendono qui richiamate le relative norme.
13. Sulle sponde dei corpi idrici di cui al 1^a comma dell'art. 29 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. possono essere realizzate, previa acquisizione dei pareri degli organi amministrativi territorialmente competenti nonché previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali, opere di difesa spondale comprese le strade di servizio al corpo idrico.

Art. 35 - Recinzioni

1. **Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo i disposti dell'art.52 del Regolamento Edilizio.**
~~.Nelle varie parti del territorio le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno su muretto di pietra, mattoni o calcestruzzo a vista di altezza massima cm 60 con sovrapposta cancellata per un'altezza massima totale di m 2,40.~~
2. ~~Nelle aree oggetto di strumenti urbanistici esecutivi le eventuali divisioni interne tra lotti edificati dovranno essere realizzate come prescritto dallo strumento stesso.~~
3. ~~Nelle aree agricole la recinzione con muretto e cancellata potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda agricola e l'abitazione.~~
4. ~~Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata, su paletti, con zoccolatura di altezza massima di cm 10, con eventuale siepe.~~
5. ~~In tutte le aree di tipo Ar e collinari dovranno essere mantenute e ripristinate le recinzioni o i muri di cinta esistenti aventi valore ambientale; in casi particolari di riqualificazione ambientale potranno essere realizzati muri pieni conformi alle murature circostanti per altezza, requisiti e materiali impiegati.~~
6. ~~Per tutta la restante parte del territorio collinare verranno ammesse solo recinzioni in forma di siepe viva con eventuale interposta rete plastificata dell'altezza massima di m 2,20 oppure cancellate in ferro eseguite come descritto al 1.° capoverso del presente articolo.~~
7. ~~Nelle aree industriali potranno essere ammesse, sui confini tra proprietà private, recinzioni in muro pieno di altezza massima m 2,40.~~

Art. 36 - Verande e logge

- 1.** Negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, per motivi di risparmio energetico, l'Amministrazione potrà ammettere la chiusura di logge con verande alle seguenti condizioni **e nel rispetto dell'art. 58 del Regolamento Edilizio:**
- ~~a) le logge, su cui si esegue l'intervento, dovranno essere del tipo chiuso da 2 o 3 lati o sporgere dal filo di fabbricazione non più di m 0,50;~~
 - a) b)** l'intervento dovrà essere uniforme per tutto l'edificio, sia per forme che per materiali ed essere limitato alle facciate verso cortile; il progetto unitario **è prescritto nel caso di edifici con più di 4 unità immobiliari e** dovrà essere presentato **preventivamente** all'Amministrazione Comunale ed ottenere l'assenso della Commissione Edilizia. **Il progetto unitario non è dovuto nel caso di edifici le cui facciate siano già compromesse da verande legittimate; in tali situazioni gli interventi successivi dovranno comunque attenersi all'art. 58 del REC nel rispetto delle caratteristiche estetiche e della coerenza con la tipologia architettonica dell'edificio;**
 - ~~c) le vetrate di chiusura dovranno essere del tipo a raccolta completamente apribili per la stagione estiva;~~
 - b) d)** l'intervento dovrà, se trattasi di condominio, essere autorizzato dai condomini nel rispetto delle norme del Codice Civile;
 - ~~e) se sulle verande si prospettano locali adibiti a bagni o cucine, dovrà essere predisposta opportuna ventilazione forzata per tali locali, e tale indicazione dovrà essere riportata nei disegni di progetto.;~~
 - c) f)** il progetto dovrà avere parere favorevole da parte del responsabile dei servizi di igiene pubblica della **ASL USSL** competente;
 - ~~g) ove esistono contatori o caldaie a gas, una parte della vetrata, della superficie di almeno mq 0,10, dovrà essere aperta o chiusa con grata;~~
 - d) h)** le verande si configurano come interventi di **restauro e risanamento conservativo** ristrutturazione edilizia, non costituente aumento di volume, **se eseguite entro i limiti stabiliti dall'art.18 comma 2 lett.a1) del Regolamento edilizio.**
- 2.** Nelle nuove costruzioni, in fase di concessione edilizia, potranno essere ammesse logge con verande apribili; ~~su tali logge dovranno affacciarsi esclusivamente locali adibiti a bagni e cucine, dotati di ventilazione forzata. Tali verande non potranno superare la profondità di m. 1,50 ed essere completamente chiuse da murature su tre lati. Si richiamano inoltre i punti a) e c) b),c),e),f).~~ La cubatura di tali verande non verrà conteggiata come cubatura costruita **nei limiti di cui al Regolamento energetico comunale.**

Art. 37 - Deroghe

1. E' ammessa la facoltà di deroga **alle presenti NTA e al Regolamento Edilizio** limitatamente ai soli casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse **e nei termini di cui alle norme nazionali e regionali vigenti.** dall'art. 3 L.21/12/1955 n° 1357 e art. 16 L.6/8/1967 n° 765 e secondo quanto indicato nella Circolare P.R.G. 30 dicembre 1991 n°21 URE (B.U. 8/1/1992 n° 2) della Regione Piemonte.

Art. 38 - Rapporti con il Regolamento Edilizio

1. Le presenti norme prevalgono sul Regolamento Edilizio.

TAVOLA RIEPILOGATIVA DELLE SIGLE (1)

S.U.E. - Strumento Urbanistico Esecutivo (art. 12)

PARAMETRI URBANISTICI (art. 20)

<u>ST</u>	- Superficie territoriale
<u>Sf</u>	- Superficie fondiaria
<u>Dt</u>	- Densità territoriale
<u>It</u>	- Indice di edificabilità territoriale
<u>Ict</u>	- Indice di copertura territoriale
<u>If</u>	- Indice di edificabilità fondiaria
<u>Icf</u>	- Indice di copertura fondiaria
<u>Islp</u>	- Indice di superficie lorda di pavimento
<u>It</u>	Indice di densità edilizia territoriale
<u>If</u>	Indice di densità edilizia fondiaria
<u>Rc</u>	Rapporto di copertura
<u>Ut</u>	Indice di utilizzazione territoriale
<u>Uf</u>	Indice di utilizzazione fondiaria

PARAMETRI EDILIZI (art. 21)

<u>SLP</u>	- Superficie lorda di pavimento
<u>Sc</u>	- Superficie coperta
<u>V</u>	- Volume edificabile
<u>H</u>	- Altezza degli edifici
<u>Sul</u>	Superficie utile lorda della costruzione
<u>Sc</u>	Superficie coperta della costruzione
<u>Sun</u>	Superficie utile netta della costruzione
<u>V</u>	Volume della costruzione
<u>H</u>	Altezza dei fronti della costruzione
<u>Np</u>	Numero dei piani della costruzione

TIPI DI INTERVENTO: (art. 25)

<u>Mo</u>	- Manutenzione ordinaria
<u>Ms</u>	- Manutenzione straordinaria
<u>Rc</u>	- Restauro conservativo
<u>Ric</u>	- Risanamento conservativo
<u>Ris A</u>	- Ristrutturazione edilizia senza aumento
<u>Ris B</u>	- Ristrutturazione edilizia con aumento
<u>Ru</u>	- Ristrutturazione urbanistica
<u>Cas</u>	- Completamento, ampliamento e sopraelevazione
<u>Drs</u>	- Demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia
<u>Ni</u>	- Nuovo impianto

NB - per maggior approfondimento consultare gli articoli citati

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SIGLE (2)

USI URBANI (ART. 27)

R	- <u>Residenza</u>
R 1	- <u>Abitazioni</u>
R 2	- <u>Attività ricettiva di tipo alberghiero e paralberghiero</u>
R 3	- <u>Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi, ecc.</u>
C	- <u>Commercio</u>
C 1	- <u>Attività commerciali al dettaglio</u>
C 2	- <u>Attività commerciali all'ingrosso</u>
C 3	- <u>Esercizi commerciali</u>
LP	- <u>Locali pubblici</u>
LPI	- <u>Pubblici esercizi</u>
LP2	- <u>Esposizioni, mostre, fiere</u>
LP3	- <u>Cinema, teatri, locali per spettacolo</u>
T	- <u>Terziario</u>
T 1	- <u>Piccoli uffici e studi professionali</u>
T 2	- <u>Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico</u>
T 3	- <u>Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico</u>
T 4	- <u>Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato</u>
P	- <u>Produttivo</u>
P 1	- <u>Industria compatibile con l'ambiente urbano</u>
P 2	- <u>Industria incompatibile con l'ambiente urbano</u>
P 3	- <u>Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano</u>
P 4	- <u>Artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano</u>
P 5	- <u>Artigianato di servizio</u>
P 6	- <u>Magazzini e depositi</u>
S	- <u>Servizi</u>
S 1	- <u>Parcheggi</u>
S 2	- <u>Servizi sociali di quartiere e scuola dell'obbligo</u>
S 3	- <u>Scuole superiori</u>
S 4	- <u>Attrezzature per il verde</u>
S 5	- <u>Attrezzature amministrative</u>
S 6	- <u>Attrezzature socio-sanitarie</u>
S 7	- <u>Attrezzature culturali</u>
S 8	- <u>Impianti cimiteriali</u>

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SIGLE (3)

I	- Impianti
I 1	- Impianti tecnici
I 2	- Attrezzature funzionali a servizi tecnici
I 3	- Distributori di carburante
I 4	- Depositi rottami
R A	- Residenze agricole
RA1	- Abitazioni agricole
RA2	- Abitazioni civili in zona agricola
PA	- Produzione agricola
PA1	- Fabbricati e strutture di servizio per l'attività agricola
PA2	- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale
PA3	- Impianti produttivi per la prima lavorazione dei prodotti agricoli
PA4	- Serre fisse
PA5	- Impianti tecnici a servizio delle aziende agricole
PA6	- Infrastrutture agricole
TA	- Agriturismo

NB - Per maggior approfondimento consultare l'articolo citato.

INDICE

TITOLO VIII - Aree di intervento e modalità attuative

<u>Art. 27</u> Classificazione delle aree di intervento	PAG. 2
<u>Art. 28</u> Aree di intervento e modalità attuative	PAG. 4
<u>Art. 28 - 1 - 1</u> Ar1	
<u>Art. 28 - 1 - 2</u> Ar2	
<u>Art. 28 - 1 - 3 - 1</u> Ar3/1	
<u>Art. 28 - 1 - 3 - 2</u> Ar3/2	
<u>Art. 28 - 1 - 3 - 3</u> Ar3/3	
<u>Art. 28 - 1 - 4</u> Av - Avc	
<u>Art. 28 - 2 - 1</u> Br1	PAG. 15
<u>Art. 28 - 2 - 2</u> Br2	
<u>Art. 28 - 2 - 3</u> Br3	
<u>Art. 28 - 2 - 4</u> Br4	
<u>Art. 28 - 2 - 5</u> Br5	
<u>Art. 28 - 2 - 6</u> Brep 1 - Brep 2	PAG. 21
<u>Art. 28 - 3 - 1</u> Cr1	
<u>Art. 28 - 3 - 2</u> Cr2	
<u>Art. 28 - 3 - 3</u> Cr3	
<u>Art. 28 - 3 - 4</u> Cr4	
<u>Art. 28 - 3 - 5</u> Cr5	
<u>Art. 28 - 3 - 6</u> Crs1	
<u>Art. 28 - 3 - 7</u> Crs2	
<u>Art. 28 - 3 - 8</u> Crs3	
<u>Art. 28 - 3 - 9</u> Crs4	
<u>Art. 28 - 3 - 10</u> Crc	PAG. 32
<u>Art. 28 - 4 - 1</u> Bpr1	
<u>Art. 28 - 4 - 2</u> Bpr2	
<u>Art. 28 - 5 - 1</u> Bp1	PAG. 35
<u>Art. 28 - 5 - 2</u> Bp2	
<u>Art. 28 - 5 - 3</u> Bp1A	
<u>Art. 28 - 6 - 1</u> Cp1	PAG. 39
<u>Art. 28 - 6 - 2</u> Cp1*	
<u>Art. 28 - 6 - 3</u> Distretto industriale località Vadò	
<u>Art. 28 - 7 - 1</u> D1A	PAG. 43
<u>Art. 28 - 8 - 1</u> Tr	PAG. 43
<u>Art. 28 - 8 - 2</u> Tr*	
<u>Art. 28 - 9 - 1</u> TE 1	PAG. 46
<u>Art. 28 - 9 - 2</u> TE 1*	
<u>Art. 28 - 9 - 2 bis</u> TE 1**	
<u>Art. 28 - 9 - 3</u> TE 2	
<u>Art. 28 - 9 - 4</u> TE 3	
<u>Art. 28 - 9 - 5</u> TE 4 - TE 5	
<u>Art. 28 - 9 - 6</u> Es	
<u>Art. 28 - 9 - 7</u> Es1	
<u>Art. 28 - 9 - 8</u> Te6	
<u>Art. 28 - 10 - 1</u> TCR 1 A	PAG. 55
<u>Art. 28 - 10 - 2</u> TCR 1 B	
<u>Art. 28 - 10 - 3</u> TCR A	
<u>Art. 28 - 10 - 4</u> TCR B	
<u>Art. 28 - 10 - 5</u> TCR 2	
<u>Art. 28 - 10 - 6</u> TCR 3	
<u>Art. 28 - 11</u> Categoria E - Aree Agricole Ee	PAG. 61
<u>Art. 28 - 11 - 1</u> Ep	
<u>Art. 28 - 12</u> S	PAG. 66
<u>Art. 28 - 12 - 1</u> Sr	
<u>Art. 28 - 12 - 2</u> Sr*	
<u>Art. 28 - 12 - 3</u> Srp	

<u>Art. 28 - 12 - 4 Sp</u>	
<u>Art. 28 - 12 - 5 S pt</u>	
<u>Art. 28 - 12 - 6 S r c</u>	
<u>Art. 28 - 13 F</u>	PAG. 71
<u>Art. 28 - 13 - 1 Fv</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 1bis Frp2</u>	
<u>Art.28 – 13-1ter</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 2 FV* - Fr</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 3 FH</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 4 FHp</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 5 FI</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 6 Flp</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 7 Ft</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 8 F g</u>	
<u>Art. 28 - 13 - 9 Fe</u>	
<u>Art. 29 - Norme generali relative ad eventuali errori materiali contenuti nel P.R.G.</u>	PAG. 92

TITOLO IX - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

<u>Art. 30 - Particolari prescrizioni operative nel centro storico e nelle aree di tipo A, AV ed in altri ambiti particolari</u>	PAG. 93
<u>Art. 31 - Strade, fasce di rispetto stradale e ferroviario ed elettrodotti</u>	PAG. 95
<u>Art. 32 - Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale e di arredo stradale e arredo stradale</u>	PAG. 100
<u>Art. 33 - Aree di rispetto cimiteriale</u>	PAG. 101
<u>Art. 34 - Altre fasce e zone di rispetto, sponde di fiumi, torrenti, canali e zone boscate</u>	PAG. 102
<u>Art. 35 - Recinzioni</u>	PAG. 104
<u>Art. 36 - Verande e logge</u>	PAG. 105
<u>Art. 37 - Deroghe</u>	PAG. 106
<u>Art. 38 - Rapporti con il Regolamento Edilizio</u>	PAG. 107

<u>TAVOLA RIEPILOGATIVA DELLE SIGLE (1)</u>	PAG.108
<u>Parametri urbanistici (art. 20)</u>	
<u>parametri edilizi (art. 21)</u>	
<u>tipi di intervento: (art. 25)</u>	

<u>TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SIGLE (2)</u>	PAG.109
<u>Usi urbani (art. 27)</u>	

<u>TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SIGLE (3)</u>	PAG.110
---	---------