



REGIONE PIEMONTE

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

POC

PIANO OPERATIVO COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE

D1. NORME DI ATTUAZIONE

SCHEMA

04.2026



REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

PROGETTO URBANISTICO

PIER GIORGIO TURI

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

DIRIGENTE - RUP

ALESSANDRO VISENTIN

ADEGUAMENTO AL PPR

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ELABORATO RIR

SAT - SERVIZI AMMINISTRATIVI TERRITORIALI

LORIS CRIVELLIN

PAOLA GIANI

PATRIZIA ADRIANA SANTI

CON SULENZA E-RIR

ANDREA CARPIGNANO

STUDI IDROGEOLOGICI E SISMICI

GEOENGINEERING

TERESIO BARBERO

EDOARDO RABAJOLI

STUDI ACUSTICI

ONLECO

GIANNI FORMAGGIO

CLAUDIA PINTORE

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI SAN MAURO - UFFICIO DI PIANO

VALTER CASALEGNO

PAOLA LA PORTA

SVEVA SECCHIERO

BASI CARTOGRAFICHE GIS

TECHNICAL DESIGN CUNEO

Sommario

1. LA COMPONENTE OPERATIVA DEL PIANO (POC).....	6
1.1. Natura e oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)	6
1.2. Obiettivi e contenuti del Piano Operativo Comunale.....	6
1.3. Elaborati della Componente Operativa del Piano Comunale	7
1.4. Caratteri ed efficacia degli elaborati	8
1.5. Modifiche al POC	8
1.6. Revisione periodica del POC	8
2. DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	9
2.1. Definizioni urbanistiche	9
2.2. Indici urbanistici.....	10
2.3. Definizioni edilizie.....	11
3. TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO.....	14
4. USI DEL TERRITORIO.....	18
5. PRESTAZIONI AMBIENTALI DEI NUOVI INSEDIAMENTI	20
5.1. Disposizioni in materia ambientale	20
5.2. Studi, analisi e prestazioni richieste in fase attuativa.....	20
5.3. Densità arborea in interventi di edificazione	24
5.4. Gestione della risorsa suolo.....	24
5.5. Permeabilità delle aree a parcheggio negli insediamenti residenziali.....	25
5.6. Superfici esterne delle aree a destinazione produttiva, commerciale e terziaria	25
5.7. Risparmio delle risorse idriche	25
5.8. Limitazioni per impianti di illuminazione aree esterne	26
5.9. Prevenzione dell’impatto dell’avifauna	26
6. TESSUTI STORICI	27
6.1. Nucleo storico principale (NSP)	27

6.2. Nuclei storici Secondari (NSS)	30
6.3. Immobili e complessi di interesse storico-culturale, ville e giardini storici di pregio	31
7. TESSUTI URBANI CONSOLIDATI	33
7.1. Tessuti urbani a media densità (TCM)	33
7.2. Tessuti urbani ad alta densità (TCA)	34
7.3. Tessuti urbani ad impianto unitario (TCI)	35
7.4. Tessuti urbani collinari a media densità (CCM)	36
7.5. Tessuti urbani collinari con ambiti insediativi isolati (CCI)	37
7.6. Tessuto Urbano Misto Produttivo/Residenziale (MPR)	38
7.7. Premialità per interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica	39
7.8. Requisiti ambientali	41
8. TESSUTI PRODUTTIVI – COMPARTO PESCARITO	43
8.1. Produttivo Consolidato Polifunzionale (PCP)	43
8.2. Produttivo Consolidato Terziario Commerciale (PCP.T)	45
8.3. Ambito Intercomunale “Lavazza” (PCP.L)	46
8.4. Ambito “Niemeyer” (PCP.N)	54
8.4.1. PCP.N - Scheda di Piano	55
8.5. Ambito di Nuovo Impianto (PCP.NI)	56
8.5.1. PCP.NI - Scheda di Piano	56
8.6. Requisiti ambientali per i Tessuti Produttivi Polifunzionali	57
8.7. Attività a Rischio Incidente Rilevante (RIR)	59
8.7.1. Azioni di pianificazione	59
8.7.2. Azioni di pianificazione su tutto il territorio comunale	60
8.7.3. Azioni di pianificazione per le Aree di Osservazione	61
8.7.4. Azioni di pianificazione per le Aree di esclusione	62
8.7.5. Azioni di pianificazione aree di danno attività Seveso Demak Polymers srl	63
9. ZONE URBANE IN TRASFORMAZIONE (ZUT)	64
9.1. Parametri urbanistici	64
10. COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	65
10.1. Modalità di attuazione degli interventi	65
10.2. Usi consentiti	66

10.3. Schede di Piano	67
10.3.1. Comparto RU.O.1 – Distretto Oltrepo.....	67
10.3.2. Comparto RU.O.2 – Distretto Oltrepo.....	70
11. AMBITI DI NUOVO IMPIANTO A COMPLETAMENTO URBANO (NI).....	74
11.1. Modalità di attuazione degli interventi	74
11.2. Usi consentiti	74
11.3. Schede di Piano	74
11.3.1. Ambito NI.O.1 – Distretto Oltrepo	74
11.3.2. Ambito NI.O.2 – Distretto Oltrepo	76
11.3.3. Ambito NI.O.3 – Distretto Oltrepo	78
11.3.4. Ambito NI.O.4 – Distretto Oltrepo	80
11.3.5. Ambito NI.O.T – Distretto Oltrepo	82
11.3.6. Ambito NI.C.1 – Distretto Centro - Sant’Anna - Pescatori.....	84
11.3.7. Ambito NI.C.2 – Distretto Centro - Sant’Anna - Pescatori.....	85
11.3.8. Ambito NI.S.1 – Distretto Sambuy	87
11.3.9. Ambito NI.S.2 – Distretto Sambuy	89
11.3.10. Ambito NI.S.3 – Distretto Sambuy	91
12. SERVIZI ECOSISTEMICI DI INTERESSE COLLETTIVO (SP).....	93
12.1. Aree per servizi ecosistemici in ambito produttivo	93
12.2. Aree per servizi ecosistemici nel Distretto Oltrepo	94
12.3. Aree per servizi ecosistemici nei Distretti Sant’Anna Pescatori e Sambuy.....	95
13. TERRITORI AGRICOLI	96
Art. 13.1. Territori agricoli di pianura e collinari a vocazione agricola	96
Art. 13.2. Territori Agricoli - Parametri urbanistico edilizi.....	99
Art. 13.3. Territori rurali periurbani di pianura	100
Art. 13.4. Territori rurali collinari.....	101
14. CIRT E DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI.....	102
14.1. Capacità insediativa Residenziale Teorica (CIRT).....	102
14.2. Servizi di interesse pubblico (art.21 LUR 56/1977).....	102
14.3. Parchi d’interesse generale (Art.22 Lur 56/1977)	103
15. INFRASTRUTTURE VERDI E PER LA MOBILITÀ.....	104
15.1. Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana	104
15.2. Sistema del verde e rete delle piste ciclabili.....	104

16. REGOLAMENTAZIONI ATTUATIVE	106
16.1. Concessione di premialità e riduzioni contributi di costruzione	106
16.2. Disposizioni per i locali sottotetto	106
16.3. Profili delle coperture	107
16.4. Calcolo dell'altezza massima degli edifici	107
16.5. Contributo straordinario per interventi, in deroga agli strumenti urbanistici	108
ALLEGATI	109

1. La componente operativa del Piano (POC)

1.1. Natura e oggetto del Piano Operativo Comunale (POC)

1. La componente operativa del Piano del Comune di San Mauro Torinese è redatta ai sensi della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni e costituisce parte del complesso degli atti di pianificazione territoriale con i quali il Comune disciplina i caratteri e le qualità del territorio, le scelte fondamentali e durature di conservazione, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e organizzazione del territorio comunale e delle relative risorse.
2. Ai fini delle correlazioni con la legislazione nazionale, il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Piano Operativo Comunale (POC) compongono insieme il Piano Regolatore Generale del comune di cui alla L. 1150/1942 e successive modificazioni.
3. Il Piano Operativo verrà in seguito indicato con la sigla POC.

1.2. Obiettivi e contenuti del Piano Operativo Comunale

1. Ai sensi della LUR 56/77 e s.m.i. attraverso gli elaborati della componente operativa del PRG, conformativi della proprietà, sono definite le azioni, gli interventi e i progetti di trasformazione, di riqualificazione o di nuovo impianto da intraprendere, disciplinandone contenuti tecnici e modalità operative. Tali elaborati comprendono gli elementi necessari a definire l'attuazione delle previsioni relative alle varie parti del territorio oggetto del PRG contenute nella componente strutturale del PRG (PSC).
2. Il POC è predisposto in conformità al Piano Strutturale Comunale (PCS) e non può modificarne gli indirizzi. Sono disciplinati dalla Componente Operativa del Piano:
 - L'individuazione ad adeguata scala degli interventi di trasformazione, valorizzazione, organizzazione ed infrastrutturazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di validità del Piano.
 - Le aree di nuovo impianto e in quelle già edificate da riusare e riqualificare, individuando i comparti di attuazione, assegnando le potenzialità di intervento e stabilendo le modalità, le condizioni e gli obblighi per la loro attuazione, anche in relazione alle valutazioni e alle condizioni espresse nella VAS ai fini della sostenibilità degli interventi.
 - L'attuazione degli interventi edilizi ed in particolare disciplina in termini prescrittivi gli interventi edilizi effettuabili nella città storica, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive, nel territorio rurale.
 - L'indicazione di eventuali progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale o di beni di interesse storico-culturale.
 - Gli obblighi e le modalità applicative della realizzazione delle dotazioni territoriali.
 - La regolamentazione, anche con eventuali regolamenti ad esso allegati, le prestazioni di qualità edilizia e i requisiti cogenti delle opere edilizie, le procedure di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, le modalità di presentazione, esame e approvazione dei piani urbanistici attuativi e dei progetti unitari

accompagnati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, nonché le procedure da seguire prima, durante e dopo i lavori.

- L'obiettivo della sostenibilità degli insediamenti dal punto di vista dell'efficienza energetica, del risparmio di risorse energetiche ed idriche, del benessere ambientale, della tutela e formazione del verde urbano.

1.3. Elaborati della Componente Operativa del Piano Comunale

1. Il POC è costituito dai seguenti *elaborati prescrittivi*:
 - POC.D1. Norme di Attuazione
 - POC.T1. Assetto urbanistico del sistema Insediativo (scala 1:5000)
 - POC.T2. Assetto urbanistico - Q1 - Pescarito (scala 1:2500)
 - POC.T3. Assetto urbanistico - Q2 - Oltrepo (scala 1:2500)
 - POC.T4. Assetto urbanistico - Q3 - Sant'Anna Pescatori (scala 1:2500)
 - POC.T5. Assetto urbanistico - Q4 - Collina (scala 1:2500)
 - POC.T6. Assetto urbanistico - Q5 - Centro - Collina (scala 1:2500)
 - POC.T7. Assetto urbanistico - Q6 - Collina (scala 1:2500)
 - POC.T8. Assetto urbanistico - Q7 - Sambuy - Collina (scala 1:2500)
 - POC.T9. Assetto Nucleo Storico Principale (scala 1:1000)
 - POC.T10. Assetto Nuclei Storici Secondari (scala 1:1000)
 - POC.T11. Assetto Nuclei Storici Secondari (scala 1:1000)
 - POC.T12. Assetto Nuclei Storici Secondari (scala 1:1000)
 - POC.T13. Immobili di interesse storico-documentale (scala 1:5000)
 - POC.T14. Immobili di interesse storico-documentale - Q1 (scala 1:3500)
 - POC.T15. Immobili di interesse storico-documentale - Q2 (scala 1:3500)
 - POC.T16. Immobili di interesse storico-documentale - Q3 (scala 1:3500)
 - POC.T17. Immobili di interesse storico-documentale - Q4 (scala 1:3500)
 - POC.T18. Immobili di interesse storico-documentale - Q5 (scala 1:3500)
 - POC.T19. Classificazione dei Servizi di interesse pubblico (scala 1:5000)
 - POC.T20. Sistema delle premialità per attività edilizie e di rigenerazione urbana (scala 1:10000)
 - POC.T21. Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzo urbanistico (scala 1:5.000)
 - RIR.A1 Elaborato tecnico RIR
2. Il POC è costituito dai seguenti elaborati *programmatici e gestionali*
 - POC.T22.p. Assi di riassetto della viabilità urbana (scala 1:5000)
 - POC.T23.p. Sistema aree verdi e rete ciclopedonale (scala 1:5000)
3. Gli *Elaborati Prescrittivi* hanno valore normativo; gli *Elaborati Programmatici e Gestionali* sono di supporto alla pianificazione operativa e di settore.
4. Il POC è costituito dai seguenti *elaborati descrittivi*:
 - POC.T24.d. Interpolazione Mappa Rabbini 1865 e CTC (scala 1:5000)
 - POC.T25.d. Stato di fatto - Destinazioni d'uso (scala 1:10000)
 - POC.T26.d. Stato di fatto - Periodo di Costruzione (scala 1:10000)
 - POC.T27.d. Stato di fatto - Numero piani fuori terra (scala 1:10000)
 - POC.T28.d. Stato di fatto - Stato Conservativo (scala 1:10000)
 - POC.T29.d. Sistema dei beni di proprietà pubblica (scala 1:5000)

1.4. Caratteri ed efficacia degli elaborati

1. La disciplina di POC è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli Elaborati prescrittivi di cui al precedente Art.3.
2. Gli elementi cartografici del POC son rappresentati su base cartografica catastale, ai fini della precisa individuazione delle proprietà interessate.
3. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
4. Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.
5. I vincoli e le limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi in funzione delle Fasce fluviali e delle classi di rischio geologico, ai sensi rispettivamente del PAI-DPCM 24.05.2001 e della Circolare PGR 7/LAP/1996, sono identificati e normati negli elaborati geologici e nella relazione geologico-tecnica. Essi prevalgono negli eventuali contrasti con la normativa e le tavole prescrittive del PSC e del POC.
6. Gli elaborati gestionali, di cui al precedente Art.3, per i quali l'Amministrazione Comunale provvederà ad un aggiornamento periodico, hanno valore di conoscenza e di indirizzo. Essi comprendono materiali finalizzati alle politiche integrate in attuazione del PRG.
7. Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al POC. Ogni eventuale modificazione degli altri elaborati è di competenza della Giunta Comunale.

1.5. Modifiche al POC

Gli elaborati della componente operativa del PRG, nel caso non comportino modifiche alla componente strutturale, sono variati con la procedura e nei limiti di cui all'articolo 17, comma 12 della LUR 56/77 e s.m.i. e sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare. la deliberazione medesima è trasmessa alla Regione e alla Città Metropolitana unitamente all'aggiornamento delle cartografie del POC comunale.

1.6. Revisione periodica del POC

La componente operativa del PRG è sottoposta dall'Amministrazione a revisione triennale, gli eventuali aggiornamenti o modifiche che si valutino necessari ai fini del funzionamento e del monitoraggio del POC sono consentite se compatibili alla procedura e ai limiti di cui all'articolo 17, comma 5 della LUR 56/77 e s.m.i., viceversa saranno considerate varianti alla componente strutturale e dunque sottoposte alla procedura prevista in questi casi dalla LUR 56/77 e smi.

2. Definizioni urbanistiche ed edilizie

2.1. Definizioni urbanistiche

Superficie territoriale (ST): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria (SF): Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie coperta (SC): Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a mt 1,50.

Superficie permeabile (SP): Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Superficie lorda (SL): Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Area di concentrazione edilizia (ACE): nei Tessuti in Trasformazione rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione, corrisponde alla Superficie fondiaria (SF) e comprende l'area privata edificabile (AE), l'area di privata di pertinenza (AP), la viabilità privata relativa agli insediamenti, i parcheggi di pertinenza degli edifici, le eventuali rampe d'accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso, il verde privato con valenza ecologica (VE), la superficie privata permeabile (SP).

Verde privato con valenza ecologica (VE): nei Tessuti in Trasformazione rappresenta l'area attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VP): rappresenta l'area da cedere interamente al Comune; oltre alla quota di standard di cui agli articoli 21 e 22 della Lur 56/1977, può comprendere anche suoli per la viabilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale e per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Densità arborea (DA): il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie: SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi.

Numero dei piani (NP): È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Carico urbanistico (CU): Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali (DT): Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Capacità insediativa teorica (CIRT): esprime, tramite il rapporto Superficie Utile Lorda (SUL) / 36,6 mq, il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento delle dotazioni territoriali.

Tessuto: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Nel tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici - con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei. Il tessuto non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

Isolato: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico.

Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

Ambiti di pertinenza: costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atto abilitativi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante pratica di accatastamento.

Lotto di completamento: tasselli di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenenti a tessuti già urbanizzati dove il PRG ammette interventi diretti di nuovo impianto (nonché sugli eventuali edifici esistenti) a completamento dei tessuti di appartenenza. Talvolta al lotto di completamento può essere assegnato, con apposita simbologia, un vincolo di localizzazione per il costruendo edificio.

2.2. Indici urbanistici

Indice di densità territoriale (DT): rappresenta la Superficie Lorda (SL) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (ST) comprensiva dell'edificato esistente. Il rapporto è espresso in mq/mq.

Indice di densità fondiaria (DF): rappresenta la Superficie Lorda (SL) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (SF) comprensiva dell'edificato esistente. Il rapporto è espresso in mq/mq.

Indice di Utilizzazione Integrativa (UI): rappresenta la Superficie Lorda (SL) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (ST), aggiuntiva all'Indice (DT), derivante da acquisizione di indici perequativi assegnati ad aree (VP) assoggettate a servizi di interesse collettivo. Il rapporto è espresso in mq/mq.

Indice di utilizzazione pubblica (UP): rappresenta la Superficie Lorda (SL) massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (ST), aggiuntiva all'Indice (DT), assegnata all'Amministrazione locale per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, per acquisizioni di aree o per la realizzazione di opere di interesse pubblico. Il rapporto è espresso in mq/mq.

Indice di copertura (IC): esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta (SC) e la Superficie Territoriale (ST) o la Superficie Fondiaria (SF), di pertinenza o

comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie Lorda (SL) della costruzione stessa.

Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Indice di permeabilità territoriale (IPT): Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

Indice di permeabilità fondiaria (IPF): Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

2.3. Definizioni edilizie

Superficie totale (STot): Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie utile virtuale (Suv): esprime in termini di superficie utile lorda la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume fuori terra diviso per l'altezza virtuale di 3,00 mt, comprendenti anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati

Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici, i "piani pilotis" e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi, le terrazze e le serre solari finalizzate alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico, ai sensi della normativa vigente;
- c) le cantine e i relativi corridoi di servizio;
- d) i sottotetti per la porzione avente altezza pari o inferiore a m. 1,80;
- e) i sottotetti con altezza media interna inferiore a m. 2,40, escludendo dal conteggio la porzione inferiore a m. 1,80;
- f) i volumi tecnici, i cavedi, e le relative parti comuni;
- g) gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) le parti comuni, quali i locali di servizio in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come androni, corridoi e disimpegni, i vani scala e i vani degli ascensori, i depositi.

Superficie complessiva (SCom): Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

Superficie calpestabile (SCa): Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Sedime: Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Sagoma: Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,5 m.

Volume totale o volumetria complessiva (V): Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano fuori terra: Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano seminterrato: Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano interrato: Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto: Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco: Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Altezza lorda (HL): Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte (HF): L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio (H): Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile (HU): Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze (D): Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Volume tecnico: Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio: Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare: Per edificio unifamiliare si intende quello riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare

Pertinenza: Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone: Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio: Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato: Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina: Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato: Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervalato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza: Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia: Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali

Veranda: Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

3. Tipologie di intervento edilizio e urbanistico

1. In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le tipologie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici.
2. Gli interventi si articolano in quattro tipologie e relative modalità:
 - a) **manutenzione qualitativa**
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Ristrutturazione Edilizia tipologica
 - Ripristino tipologico
 - Ripristino edilizio
 - Riqualificazione edilizia
 - Demolizione e ricostruzione
 - Demolizione senza ricostruzione
 - b) **ristrutturazione e riqualificazione urbanistica**
 - c) **nuova costruzione**
 - d) **interventi misti**
 - Densificazione edilizia
 - Interventi in deroga agli strumenti urbanistici
3. **Manutenzione ordinaria (MO).** Costituiscono ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
4. **Manutenzione straordinaria (MS).** Costituiscono ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se tali opere comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
5. **Restauro e risanamento conservativo (RC).** Costituiscono ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

6. **Ristrutturazione Edilizia (RE).** Costituiscono ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
7. **Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t).** Nei Nuclei Storici Principale e Secondari (NSP, NSS) è prevista la presente tipologia al fine di mantenere la conservazione dell'impianto strutturale originario, dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati, delle caratteristiche della copertura e dell'apparato decorativo. A tal fine è consentito:
- realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
 - modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
 - realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
 - introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;
 - recuperare alla destinazione d'uso abitativa i volumi di carattere permanente chiusi da murature estese almeno su tre lati (quali fienili, stalle e simili), nell'ambito della sagoma esistente dell'edificio. I volumi costituenti corpi separati dal fabbricato principale ma nel rispetto comunque dei suoi caratteri architettonici ed ambientali originari potranno essere recuperati a destinazione accessoria dell'abitazione;
 - variare la quota di imposta e di colmo delle coperture in misura modesta e comunque strettamente necessaria per raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili in caso di volumi esistenti e purché non si alteri la ricorrenza di quota di gronda e di colmo, ove più basse, di edifici adiacenti ai latitanti;
 - sostituire i solai modificandone la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;
 - sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento, nel rispetto delle distanze dai confini e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme, previa presentazione di perizie sulla instabilità delle strutture asseverate dall'ufficio tecnico comunale o nei casi di ordinanza di demolizione da parte dell'Autorità comunale;
 - recuperare, sussistendo le caratteristiche e previa corresponsione degli oneri previsti, a destinazione accessoria all'abitazione i locali sottotetto, per i quali sono consentiti l'apertura di lucernari a raso delle falde o l'inserimento di

abbaini, con disegno e materiali giudicati coerenti con i caratteri del fabbricato e tali da assicurare continuità architettonica con gli edifici contigui.

8. **Ripristino tipologico (RT).** Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
9. **Ripristino edilizio (RP).** Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire completa documentazione della precedente organizzazione architettonica e per i quali è necessario ricostituire la compagine urbana originaria. Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento uniformato agli allineamenti prevalenti orizzontali e verticali prevalenti degli edifici adiacenti.
10. **Riqualificazione edilizia (RQ).** Sono interventi volti a riqualificare dal punto di vista della sostenibilità ambientale ed energetica gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile lorda. Questa tipologia d'intervento prevede la certificazione delle opere realizzate al fine di misurare la qualità edilizia raggiunta.
11. **Demolizione e ricostruzione (DR).** Sono interventi nei quali la ricostruzione comporta variazione di sagoma e/o di SL di uno o più edifici all'interno di uno stesso isolato.
12. **Demolizione senza ricostruzione (D).** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono orientati all'opera di risanamento funzionale e formale degli insediamenti. Tali interventi possono riguardare edifici e/o manufatti presenti su tutto il territorio comunale.
13. **Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU).** Costituiscono ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
14. **Interventi di riqualificazione urbanistica (RB).** Costituiscono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Questa tipologia d'intervento prevede la certificazione delle opere realizzate al fine di misurare la qualità urbana raggiunta.
15. **Nuova costruzione (NC).** Costituiscono ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lettera e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Rientrano in questa tipologia anche gli interventi di "sostituzione edilizia" di cui all'art. 13 comma 3 lettera d bis) della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

16. **Attrezzatura del territorio (AT).** Sono considerati interventi di "attrezzatura del territorio" quelli rivolti alla costruzione d'infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome e altri Enti, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi, ecc. In tale modalità sono compresi gli interventi di cui all'Art. 3, comma e) punti e2), e3), e4), e6) del T.U. Edilizia ex Dpr 380/2001.

Sono considerati **interventi misti**:

17. **Interventi di densificazione edilizia.** Sono interventi mirati alla ristrutturazione, al recupero e al riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione come disciplinato al comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001. Per interventi di densificazione edilizia s'intendono quelli esclusivamente finalizzati al maggiore e più ottimale sfruttamento delle aree già urbanizzate, al fine di renderle più dense, senza ulteriore utilizzo di aree libere disponibili per il verde o per servizi pubblici, e che non comportino varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.
18. **Interventi di ristrutturazione per il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione oggetto di varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria,** rientranti nella casistica di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter, del DPR 380/2001.
19. **Interventi, in deroga agli strumenti urbanistici, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 da realizzarsi nell'interesse pubblico,** ivi compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia, da attuarsi anche in aree industriali dismesse ed anche in deroga alle destinazioni d'uso, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

4. Usi del Territorio

Segue la tabella di riepilogo delle destinazioni d'uso funzionali e non funzionali definite dal PRGC sulla base dei parametri del progetto Urbanistica Senza Carta (USC) della Regione Piemonte.

DESTINAZIONI D'USO FUNZIONALI			
L1	L2	L3	Descrizione
R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona
		PA02	Artigianato di servizio alla produzione
	PI	PI01	Attività industriale
		PI02	Attività industriale RIR
	PE	PE00	Attività estrattiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
		TC02	Media distribuzione
		TC03	Grande distribuzione
	TI	TI01	Commercio all'ingrosso
		TI02	Servizi logistici
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT01	Grande ricettività alberghiera
		HT02	Ricettività alberghiera minore
		HT03	Campeggio
		HT04	Parchi tematici
		HT05	Agriturismo
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA04	Sede congressi, fiere ed esposizioni
		TA05	Attività direzionale
A - AGRICOLO	AA	AA01	Seminativi
		AA02	Colture legnose specializzate
		AA03	Pascoli
		AA04	Boschi
		AA05	Incolti produttivi
		AA06	Incolti improduttivi
	AS	AS01	Deposito macchinari
		AS02	Conservazione derrate
		AS03	Ricovero animali
	AZ	AZ00	Attività zootecnica a carattere industriale
	AR	AR00	Abitazione Agricola

DESTINAZIONI D'USO NON FUNZIONALI			
L1	L2	L3	Descrizione
S - SERVIZI Aree destinate all'insediamento di servizi alle persone ed alle imprese, pubblici e privati	SC	SC01	Attrezzatura religiosa e per il culto
		SC02	Attrezzatura culturale e ricreativa
		SC03	Attrezzatura socio-assistenziale
		SC04	Attrezzatura sanitaria-ospedaliera
		SC05	Attrezzatura amministrativa
		SC06	Attrezzatura per mercati
		SC07	Insedimento abitativo temporaneo

	SI Servizi per l'istruzione	SI01	Attrezzatura 'istruzione prescolare e obbligo
		SI02	Attrezzatura istruzione superiore
		SI03	Attrezzatura formazione universitaria e postuniversitaria
	SS Spazi pubblici	SS01	Aree per il gioco, lo sport e di relazione
		SS02	Parchi pubblici e aree verdi
	SP Parcheggi	SP01	Parcheggio
I - INFRASTRUTTURE E IMPIANTI Infrastrutture ed impianti di tutte le tipologie	IA Altre infrastrutture e impianti	IA01	Cimitero
		IA02	Strutture militari
		IA03	Strutture Protezione Civile
	IR Infrastruttura tecnologica	IR01	Raccolta/depurazione/distribuzione acque
		IR02	Deposito e distribuzione combustibili
		IR03	Produzione/trasformazione/distribuzione energia elettrica
		IR04	Impianto per le teleradiocomunicazioni
		IR05	Raccolta/smaltimento rifiuti
	IT Infrastruttura per il tra- sporto	IT01	Infrastruttura per il trasporto su ferro
		IT02	Infrastruttura per il trasporto su strada
		IT03	Infrastruttura per il trasporto fluviale o lacuale
		IT04	Impianto di risalita a fune
		IT05	Infrastruttura per il trasporto aereo

5. Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti

5.1. Disposizioni in materia ambientale

1. Negli ambiti urbani con previsione di nuovi insediamenti gli interventi dovranno assicurare le prestazioni di cui ai punti seguenti, finalizzate alla qualità ambientale degli insediamenti. A tal fine il S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo), o il progetto unitario convenzionato qualora previsto, dovrà essere accompagnato dagli studi ed analisi delle condizioni ambientali e dalle conseguenti proposte progettuali.
2. Le disposizioni al presente articolo, sono inoltre da applicarsi in via tendenziale, nei limiti consentiti dalle condizioni date, anche nei S.U.E. riguardanti ambiti consolidati.

5.2. Studi, analisi e prestazioni richieste in fase attuativa

1. **Analisi del sito.** La progettazione dei S.U.E. deve essere preceduta da una esauriente caratterizzazione del sito oggetto di intervento per quanto riguarda gli agenti fisici. A tal fine va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:
 - a) clima igrotermico: dati climatici, intensità e stagionalità delle precipitazioni; direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
 - b) caratteristiche fisiche del sito: pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, caratteristiche idrogeologiche, ecc.;
 - c) contesto del sito: edifici e strutture adiacenti (caratteristiche tipologiche, densità, altezze), relazione dell'area con strade esistenti, disponibilità di luce naturale; ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti; altre caratteristiche rilevanti;
 - d) alberi presenti nel sito o adiacenti (posizione, specie, dimensioni e condizioni);
 - e) caratteristiche fisiche e funzionali delle strade al contorno dell'intervento;
 - f) disponibilità di fonti energetiche rinnovabili; possibilità di allacciamento a reti di teleriscaldamento;
 - g) clima acustico prima dell'intervento;
 - h) presenza di campi elettromagnetici.
2. **Efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra.** Negli ambiti per nuovi insediamenti, la progettazione dovrà tendere a recuperare il più possibile in forma "passiva" l'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.), privilegiando prioritariamente il corretto orientamento degli edifici e l'attenta integrazione tra sito ed involucro, e, in seconda fase, compiere le scelte di carattere tecnologico - impiantistico.

Sulla base dell'analisi del sito, il layout delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà essere indirizzato a:

- favorire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale sia disponibile anche nella stagione invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari previsti;
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/ raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.

In sede di S.U.E. dovrà inoltre essere valutato, attraverso uno specifico studio di fattibilità la possibilità di supplire almeno in parte al fabbisogno energetico del nuovo insediamento con impiego di fonti energetiche rinnovabili o altre fonti disponibili che consentano il contenimento dell'emissione di gas-serra (es. cogenerazione, teleriscaldamento). In particolare un obiettivo da assicurare, previa la verifica di fattibilità, che almeno il 20% dei consumi di energia elettrica degli impianti ad uso pubblico previsti nell'insediamento siano forniti da fonti rinnovabili. A titolo di esempi non esaustivi si dovranno considerare: illuminazione pubblica, irrigazione, impianti di sollevamento, edifici ad uso pubblico, e simili.

3. **Acustica.** Ciascun intervento deve garantire il rispetto dei valori limite di rumore stabiliti dalla Zonizzazione Acustica e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, pertanto:

- gli elaborati di S.U.E. o di progetto riguardanti la realizzazione di insediamenti residenziali o per uffici dovranno comprendere un documento di valutazione di clima acustico predisposta nei termini indicati dalla DGR 46-14762 del 14-2-2005, "*Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico*", o di altra normativa di settore successivamente promulgata;
- nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, riguardanti la realizzazione di insediamenti residenziali o per uffici con la presentazione dei progetti ai fini dell'acquisizione di titoli abilitativi, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa di progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici o di altra normativa di settore successivamente promulgata.
- gli elaborati di S.U.E. o di progetto riguardanti la realizzazione di insediamenti produttivi o commerciali dovranno comprendere un documento di valutazione di impatto acustico predisposta nei termini indicati dalla DGR 9-11716 del 2-2-2004, "*Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico*", o di altra normativa di settore successivamente promulgata.

Qualora in livello di rumore atteso nell'insediamento non rispetti le soglie di cui sopra, il S.U.E., o il progetto, deve introdurre tutti gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, la realizzazione di interventi di protezione)

tali da garantire nel nuovo insediamento il rispetto dei suddetti valori limite di rumore. Le opere necessarie per il rispetto dei valori limite di immissione e di emissione, nonché, ove previsto, dei valori limite differenziali, sono a carico dei soggetti attuatori.

La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte, è da considerare soluzione accettabile nel caso di risanamento di situazioni preesistenti, di interventi di trasformazione di aree già edificate o di realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti, mentre, nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, può essere accettata solo in caso di impossibilità di altre soluzioni progettuali, quali il distanziamento degli edifici o la modellazione del terreno.

4. **Inquinamento luminoso.** Ciascun intervento, in relazione agli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, deve rispettare le disposizioni finalizzate alla riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici nei termini indicati:
 - dalla Legge regionale n. 31 del 24 marzo 2000 e s.m.i., Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche
 - dalla D.G.R. Deliberazione della Giunta Regionale 20 novembre 2006, n. 29-4373, "Art. 8 l.r. 24 marzo 2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche". Individuazione delle aree sensibili all'inquinamento luminoso.

Si rimanda inoltre alle disposizioni operative di cui al successivo articolo 2.8

5. **Sicurezza dal punto di vista geotecnico e sismico.** Ciascun intervento deve rispettare le condizioni e limitazioni d'uso indicate negli elaborati geologici e idrogeologici che compongono il PSC, che sono da considerarsi parte integrante delle presenti norme. Il POC, stabilisce l'assetto fisico-morfologico del suolo e dell'edificazione e gli interventi attuabili, nelle aree degli ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti, oltre che in conformità alle considerazioni contenute nella VAS.
6. **Smaltimento delle acque.** Per lo smaltimento delle acque, deve essere prevista in ogni caso la separazione delle acque nere dalle acque bianche, anche se confluenti in via transitoria in reti miste. Negli ambiti di nuovo insediamento, residenziali o produttivi, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche finalizzati a limitare il carico di punta dell'apporto d'acqua piovana al sistema di smaltimento. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete fognaria a mezzo di tubazione dedicata.

Le caratteristiche funzionali e dimensionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. Il Comune, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, può

promuovere la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi, la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa e le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche.

Gli scarichi provenienti dalle reti per le sole acque bianche sono ammessi nei corpi idrici superficiali una volta che venga effettuata l'eliminazione dei corpi grossolani e la separazione di oli e idrocarburi, nella misura massima perseguibile compatibilmente con lo stato della rete fognaria (esistente o di progetto) e le caratteristiche del corpo idrico ricettore.

Ciascun nuovo insediamento è attuabile a condizione che sia garantito:

- che il collettore fognario a cui il nuovo insediamento si allaccia e l'impianto di depurazione a cui il collettore recapita abbiano una capacità adeguata al carico preesistente, maggiorato di quello aggiuntivo derivante dal nuovo insediamento ovvero che le opere di adeguamento della capacità dei collettori fognari e dell'impianto di depurazione siano previste nel POC e ne sia stato approvato e finanziato il progetto definitivo;
- che il rilascio graduale delle acque dai sistemi di raccolta o invasi di laminazione ai corsi d'acqua riceventi, finalizzato a compensare la diminuzione del tempo di corrivazione e l'incremento di apporto d'acqua, avvenga con modalità concordate con l'Autorità idraulica responsabile del corso d'acqua ricevente;
- che la capacità di smaltimento dei corpi idrici recettori finali sia adeguata alla portata di piena delle acque meteoriche prevista tenendo conto dell'estensione delle impermeabilizzazioni esistenti e previste.

7. **Risparmio idrico.** Negli ambiti per nuovi insediamenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili.
8. **Permeabilità del suolo.** Nell'attuazione delle previsioni urbanistiche deve essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli prevedendo, nelle aree non edificate, sistemazioni che non ne pregiudichino la permeabilità. In sede di POC, per ciascun comparto attuativo, viene stabilita la percentuale di *Superficie permeabile SFP* (di norma non inferiore al 30% della superficie fondiaria) che deve essere mantenuta permeabile in profondità, e la realizzazione di opere di compensazione per la riduzione degli effetti dovuti alla impermeabilizzazione.
9. **Bonifica del suolo.** Per gli interventi di trasformazione urbana che interessino aree precedentemente occupate da insediamenti produttivi ovvero depositi di materiali, in sede di pianificazione operativa deve essere accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale ai sensi delle disposizioni vigenti, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. In sede di approvazione dello S.U.E. devono essere assicurate le necessarie garanzie per l'adeguato svolgimento delle operazioni di bonifica.
10. **Mobilità sostenibile.** I piani attuativi devono prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, una rete di percorsi ciclabili, preferibilmente in sede propria e distinta rispetto alle carreggiate stradali e ai percorsi pedonali, adeguatamente collegata con la rete dei percorsi esterni preesistenti e dei percorsi di cui il Comune abbia programmato l'attuazione, e attentamente progettata per

garantire la sicurezza dei diversi utenti, con particolare riguardo alle intersezioni con i percorsi carrabili e quelli pedonali.

5.3. Densità arborea in interventi di edificazione

1. Ogni intervento di nuova edificazione o di totale ristrutturazione è soggetto al parametro della **Densità arborea (DA)** per il quale:
 - ogni 30 mq di SL a destinazione residenziale;
 - ogni 25 mq di SL a destinazione a terziario;
 - ogni 100 mq di SL a destinazione produttiva.

Prevede l'acquisizione e messa a dimora di:

- a) n. 2 esemplari arborei di altezza compresa tra 2 e 2,5 metri;
- b) oppure n. 8 esemplari arborei di altezza compresa tra 1 e 1,5 metri;
- c) oppure 15 esemplari arbustivi di altezza compresa tra 0,4 e 0,8 metri.

Per frazioni di intervento rispetto alle suddette quantità si calcola proporzionalmente lo standard di compensazione, arrotondando all'unità superiore.

Qualora nell'ambito dell'intervento non risulti possibile la soddisfazione totale, o in parte, del parametro della Densità arborea (A), la messa dimora della quota eccedente dovrà essere prioritariamente collocata in un ambito di compensazione ambientale individuato dall'Amministrazione. Qualora anche questa condizione non sia attuabile per dimostrati casi documentati dai civici uffici, con l'acquisizione del permesso di costruire si provvederà al versamento di un corrispettivo fissato in € 150,00 per gli anni 2016 e 2017. Detto corrispettivo verrà successivamente aggiornato a cura del Comune di San Mauro.

Il Comune di San Mauro impiegherà i fondi ricevuti per opere di sistemazione a verde.

2. Per la realizzazione delle opere a verde previste, dovrà essere riutilizzato il terreno fertile presente nelle zone d'intervento gestito secondo le indicazioni di cui al successivo articolo. Ove non disponibile, o qualora a seguito di specifiche analisi detto terreno non risultasse, in tutto o in parte, idoneo, esso sarà integrato mediante terra agraria con caratteristiche conformi agli impianti a verde previsti.
3. La fase di semina della copertura a prato e di impianto delle specie arboree e arbustive dovrà avvenire nel minor tempo possibile dalla fase di stesura e di rimodellamento del terreno.

5.4. Gestione della risorsa suolo

1. Il terreno fertile presente nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica dovrà essere:
 - a) rimosso preliminarmente ad ogni altra operazione di cantiere;
 - b) stoccato in cumuli di geometria e dimensioni tali da garantire la conservazione della fertilità del terreno stoccato; qualora la permanenza in-situ dei cumuli perduri oltre la prima stagione vegetativa dopo la realizzazione dei cumuli stessi, questi verranno inerbati per preservarne la fertilità mediante

- specie erbacee idonee al sovescio; gli orizzonti pedologici presenti dovranno essere stoccati separatamente;
- c) riutilizzato nell'ambito di opere di sistemazione a verde; nella ristesa del terreno accantonato si avrà cura, ove necessario, di effettuare interventi di miglioramento delle caratteristiche fisico-idrologiche ed organiche del terreno mediante addizione delle frazioni carenti nella tessitura o mediante impiego di ammendanti condizionatori del suolo.
2. Le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario preliminarmente asportato verranno preliminarmente concordate con il Comune, che potrà richiederne il conferimento in altri siti per utilizzarlo nell'ambito di interventi di recupero o sistemazione ambientale.
3. Si provvederà inoltre:
- a) all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;
 - b) in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

5.5. Permeabilità delle aree a parcheggio negli insediamenti residenziali

1. Le aree a parcheggio all'aperto degli insediamenti residenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

5.6. Superfici esterne delle aree a destinazione produttiva, commerciale e terziaria

2. Gli interventi che prevedono la trasformazione o nuovi insediamenti di aree a destinazione produttiva, commerciale o terziaria devono sottostare alle prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggi o di aree esterne (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)" o della normativa di settore successivamente promulgata.

5.7. Risparmio delle risorse idriche

1. Per contribuire al risparmio di acqua potabile, gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché i Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire dovranno prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o da altra superficie captante non soggetta a deposizioni inquinanti da traffico. Dette acque verranno utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

2. I criteri di dimensionamento delle vasche di cui al comma precedente verranno definiti nell'ambito della predisposizione dell'Allegato energetico ambientale al Regolamento edilizio Comunale. In via transitoria le vasche verranno dimensionate nella misura di 1 mc ogni 20 mq di superficie captante e dovranno prevedere gli opportuni accorgimenti atti a evitare usi impropri.

5.8. Limitazioni per impianti di illuminazione aree esterne

1. I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso.
2. Il Comune di San Mauro non è ad oggi dotato di Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, nell'ambito del quale verrebbero delimitate le zone ricadenti nelle diverse classi previste dalla citata normativa di settore.
3. In via transitoria, considerando l'estesa presenza di importanti aree protette, si applica, ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4373 del 20 novembre 2006, e relativo allegato "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico", la seguente classificazione:
 - le aree edificate vengono classificate come zona 2;
 - il restante territorio comunale viene classificato come zona 1.
4. Nelle suddette zone gli impianti per l'illuminazione delle aree esterne dovranno corrispondere ai requisiti indicati dalla normativa regionale di cui al comma precedente.
5. A complemento di quanto esposto si prescrive:
 - a) l'utilizzo di lampade ad elevata efficienza luminosa;
 - b) al fine di evitare dispersione di luce verso l'alto, fatte salve le necessità di illuminazione di monumenti e beni architettonici, l'utilizzo di apparecchi che, nella loro posizione di installazione, devono avere una distribuzione dell'intensità luminosa massima per $\gamma > 90^\circ$, compresa tra 0,00 e 0,49 candele per 1000 lumen di flusso luminoso totale emesso;
 - c) l'impiego di dispositivi in grado di ridurre l'emissione di luce, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza alla circolazione stradale.

5.9. Prevenzione dell'impatto dell'avifauna

1. Negli interventi di nuova realizzazione, di ristrutturazione, di manutenzione straordinaria di edifici industriali, ad uffici o residenziali è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate.

6. Tessuti Storici

Il Piano Operativo Comunale (POC) individua nella propria cartografia gli immobili tutelati, di valore storico documentale e di valore testimoniale, ne definisce le tipologie d'intervento ammissibili sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione.

Sono considerati Immobili Tutelati, ricompresi sia nei Nuclei Storici che all'esterno, afferenti a monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali aventi valore storico artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge n. 1497/39 e alla legge n. 1089/39.

Sono considerati Immobili di Valore Storico Documentale, ricompresi sia nei Nuclei Storici che all'esterno, sulla base di una loro identificazione attraverso l'acquisizione di documentazione storica, i manufatti identificati nella mappa Rabbini risalente al 1865 e riconoscibili come:

- a) edifici rurali tipologicamente distintivi delle forme di organizzazione storica dell'agricoltura;
- b) edifici distintivi dell'organizzazione sociale urbana;
- c) edifici e manufatti dedicati al culto;
- d) ville e villini, rappresentano la prima fase storica di insediamento urbano;
- e) complessi produttivi di Valore storico isolati nel territorio rurale (ad es. fornai, essiccatoi, e simili).

Sono considerati immobili di Valore Testimoniale quelli identificati sulla base della loro appartenenza a tipologie insediative aggregate a testimonianza dello sviluppo storico del territorio e non appartenenti alle precedenti categorie di tutela.

6.1. Nucleo storico principale (NSP)

Definizione:

Il nucleo storico principale è un tessuto urbano di prima formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della sua struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. A prevalenza residenziale è composto da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici, che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità. Tali qualità riguardano i caratteri dell'impianto urbano, quelli architettonici e gli spazi aperti, con riferimento al senso e al significato da essi assunti nella storia della comunità locale che il PRGC ha riconosciuto come beni di valore storico-culturale e testimoniali

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

Interventi edilizi consentiti:

Tutto l'edificato ricompreso nel NSP è classificato secondo le tre diverse tipologie, per le quali gli interventi edilizi consentiti risultano:

- Su Immobili tutelati sono ammessi solo interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC).
- Su Immobili di Interesse Storico-Documentale sono consentite le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC); Ripristino tipologico (RT); Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t).
- Su Immobili di Interesse Testimoniale sono consentite le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC); Ripristino tipologico (RT); Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t); Riqualificazione edilizia (RQ).

Nel NSP gli interventi previsti con la Ristrutturazione Edilizia sono assoggettati a quella tipologica (RE.t) al fine di mantenere la conservazione dell'impianto strutturale originario, dei muri d'ambito su spazi pubblici e privati, delle caratteristiche della copertura e dell'apparato decorativo.

A tal fine è consentito:

- realizzare nuove aperture, per migliorare i requisiti di aerazione e soleggiamento, di dimensioni analoghe a quelle esistenti;
- modificare, per mutate esigenze funzionali e d'uso, l'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzare ed integrare gli impianti ed i servizi igienico-sanitari;
- introdurre scale ed ascensori che non compromettano la struttura dell'edificio;
- recuperare alla destinazione d'uso abitativa i volumi di carattere permanente chiusi da murature estese almeno su tre lati (quali fienili, stalle e simili), nell'ambito della sagoma esistente dell'edificio. I volumi costituenti corpi separati dal fabbricato principale ma nel rispetto comunque dei suoi caratteri architettonici ed ambientali originari potranno essere recuperati a destinazione accessoria dell'abitazione;
- variare la quota di imposta e di colmo delle coperture in misura modesta e comunque strettamente necessaria per raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili in caso di volumi esistenti e purché non si alteri la ricorrenza di quota di gronda e di colmo, ove più basse, di edifici adiacenti ai latitanti;
- sostituire i solai modificandone la quota, senza incremento del numero dei piani fuori terra e nell'ambito della sagoma dell'edificio, ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza minima dei locali abitabili;
- sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma e dell'allineamento, nel rispetto delle distanze dai confini e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme, previa presentazione di perizie sulla instabilità delle strutture asseverate dall'ufficio tecnico comunale o nei casi di ordinanza di demolizione da parte dell'Autorità comunale;
- recuperare, sussistendo le caratteristiche e previa corresponsione degli oneri previsti, a destinazione accessoria all'abitazione i locali sottotetto, per i quali sono consentiti l'apertura di lucernari a raso delle falde o l'inserimento di abbaini, con disegno e materiali giudicati coerenti con i caratteri del fabbricato e tali da assicurare continuità architettonica con gli edifici contigui.

In riferimento agli interventi edilizi previsti all'interno del NSP, ad esclusione della sola Manutenzione Ordinaria, la progettazione dovrà ispirarsi agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione

edilizia", approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

È possibile variare la classificazione di edifici inseriti nelle categorie di Interesse Storico Documentale e di Interesse Testimoniale con semplice procedura di Modifica al PRG. Per procedere con la nuova classificazione il proponente o i Civici uffici produrranno una relazione basata sul modello in allegato alle presenti Norme, documentando lo stato di fatto e definendo la nuova classificazione da proporre come semplice modifica al PRGC.

Ambiti soggetti a S.U.E.:

Il POC su iniziativa pubblica o privata può individuare ambiti del NSP da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Laddove edifici siano ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso, se non in attuazione di destinazioni abitative.

Gli interventi previsti con S.U.E. potranno avvalersi della possibilità di accedere alle premialità previste per attività di Riqualificazione Urbanistica (RB), nella misura massima del 20% della SUL assoggettata ad intervento, solo nel caso gli interventi previsti non snaturino l'impianto originario dell'immobile ed i principali allineamenti orizzontali e verticali.

Premialità per attività di Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t) e Riqualificazione Edilizia (RQ):

Nel NSP per i soli edifici classificati di Interesse Testimoniale per attività di RE.t e di RQ sono ammessi interventi una tantum con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 10 per cento della superficie o del volume legittimamente esistente.

Per gli edifici uni o bifamiliari è ammesso un ampliamento una tantum di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare della superficie o del volume legittimamente esistente.

Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, vincolati al rispetto di tutti i parametri edilizi di ribaltamenti, confrontanza, distanza dal confine e se non snaturano l'impianto originario dell'immobile ed i principali allineamenti orizzontali e verticali preesistenti.

Disciplina degli insediamenti commerciali:

A tutela della qualità ambientale del NSP non potranno essere accolte domande di autorizzazione e/o comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 114/98 per la formazione di attività commerciali destinate alla vendita esclusiva o parziale delle categorie merceologiche di seguito elencate o a queste assimilabili:

- materiali edili, legnami, articoli idrotermosanitari;
- materiali metallici e rottami di ogni genere;
- combustibili solidi, liquidi, gas in bombole, olii grassi e lubrificanti;
- concimi, mangimi, cereali, foraggi, sementi, bestiame;
- macchinari e attrezzature per l'industria, l'artigianato e l'agricoltura;
- auto, moto accessori e ricambi con superficie di vendita >150 mq e/o SL>250 mq;
- ferramenta con superficie di vendita >150 mq e/o SL >250 mq;
- distributori di carburante;
- articoli funerari

- sexi shop.

Sono altresì incompatibili le seguenti attività produttive artigianali del settore meccanico, elettrico, carpenteria e assimilabili (a titolo esemplificativo si individuano le seguenti attività artigianali o ad esse assimilabili: meccanico; elettrauto; carrozziere; gommista).

Sono fatte salve le preesistenze.

6.2. Nuclei storici Secondari (NSS)

Definizione:

I nuclei storici secondari sono tessuti urbani di antica formazione caratterizzati da un impianto di interesse storico ed ambientale, morfologicamente identificabili, rappresentano i primi agglomerati urbani riconoscibili nell'impianto urbano di San Mauro, i nuclei sono inseriti in una cornice ambientale di precipuo valore paesistico.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

Interventi edilizi consentiti:

Tutto l'edificato ricompreso nei NSS è classificato secondo le seguenti tipologie edilizie, pertanto gli interventi consentiti risultano:

- Su Immobili tutelati sono ammessi solo interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RC).
- Su Immobili di Interesse Storico-Documentale sono consentite le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC); Ripristino tipologico (RT); Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t).
- Su Immobili di Interesse Testimoniale sono consentite le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC); Ripristino tipologico (RT); Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t); Riqualificazione edilizia (RQ).

Premialità per attività di Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t) e Riqualificazione Edilizia (RQ):

Nei NSS per i soli edifici classificati di Interesse Testimoniale per attività di RE.t e di RQ sono ammessi interventi una tantum con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume legittimamente esistente.

Per gli edifici uni o bifamiliari è ammesso un ampliamento una tantum di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare della superficie o del volume legittimamente esistente.

Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, vincolati al rispetto di tutti i parametri edilizi di ribaltamenti, confrontanza, distanza dal confine e se non snaturano l'impianto originario dell'immobile ed i principali allineamenti orizzontali e verticali preesistenti.

Disciplina degli insediamenti commerciali:

A tutela della qualità ambientale dei NSS non potranno essere accolte domande di autorizzazione e/o comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 114/98 per la formazione di attività commerciali destinate alla vendita esclusiva o parziale delle categorie merceologiche di seguito elencate o a queste assimilabili:

- materiali edili, legnami, articoli idrotermosanitari;
- materiali metallici e rottami di ogni genere;
- combustibili solidi, liquidi, gas in bombole, olii grassi e lubrificanti;
- concimi, mangimi, cereali, foraggi, sementi, bestiame;
- macchinari e attrezzature per l'industria, l'artigianato e l'agricoltura;
- auto, moto accessori e ricambi con superficie di vendita >150 mq e/o SL>250 mq;
- ferramenta con superficie di vendita >150 mq e/o SL >250 mq;
- distributori di carburante;
- articoli funerari
- sexi shop.

Sono altresì incompatibili le seguenti attività produttive artigianali del settore meccanico, elettrico, carpenteria e assimilabili (a titolo esemplificativo si individuano le seguenti attività artigianali o ad esse assimilabili: meccanico; elettrauto; carrozziere; gommista).

Sono fatte salve le preesistenze.

6.3. Immobili e complessi di interesse storico-culturale, ville e giardini storici di pregio

Definizione:

Si tratta di immobili e complessi di interesse storico-culturale collocati nei tessuti residenziali consolidati esterni ai Nuclei Storici Principale e Secondari. Le tipologie legate a questa categoria di immobili sono afferenti alle seguenti classificazioni del PSC:

- Immobili Tutelati afferenti a monumenti isolati, singoli edifici e manufatti civili e rurali aventi valore storico artistico, compresi negli elenchi di cui alla legge n. 1497/39 e alla legge n. 1089/39.
- Immobili di Interesse Storico-Documentale o Testimoniale individuati dal PRGC sulla base di documentazione storica.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore

Interventi edilizi consentiti:

Tutto l'edificato ricompreso nei NSS è classificato secondo le seguenti tipologie edilizie, pertanto gli interventi consentiti risultano:

- Su Immobili tutelati sono ammessi solo interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC).
- Su Immobili di Interesse Storico Documentale sono consentite le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC); Ripristino tipologico (RT); Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t) con le stesse condizioni previste per il NSP.
- Su Immobili di Interesse Testimoniale sono consentite le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC); Ripristino tipologico (RT); Ristrutturazione Edilizia tipologica (RE.t); Riqualificazione edilizia (RQ).

Premialità per attività di RE.t e di RQ:

Per i soli edifici classificati di Interesse Testimoniale per attività di RE.t e di RQ su edifici uni o bifamiliari è ammesso un ampliamento una tantum di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare della superficie o del volume legittimamente esistente.

Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario, vincolati al rispetto di tutti i parametri edilizi di ribaltamenti, confrontanza, distanza dal confine e se non snaturano l'impianto originario dell'immobile ed i principali allineamenti orizzontali e verticali preesistenti.

7. Tessuti Urbani Consolidati

7.1. Tessuti urbani a media densità (TCM)

Definizione:

Tessuti urbani con tipologie insediative a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze per la maggior parte non superiori ai tre/quattro piani. Rappresentano i tessuti di espansione avvenuti in gran parte a partire dal dopoguerra fino agli anni Ottanta e Novanta.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
		TC02	Media distribuzione*
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

* Se prevista dal Piano del Commercio

Interventi edilizi consentiti:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - a) Manutenzione ordinaria MO
 - b) Manutenzione straordinaria MS
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC
 - d) Ristrutturazione edilizia RE
 - e) Ripristino tipologico RT
 - f) Ripristino edilizio RP
 - g) Riqualificazione edilizia RQ
 - h) Demolizione e ricostruzione DR
 - i) Demolizione senza ricostruzione D
 - j) Attrezzatura del territorio AT

Interventi di Nuova Costruzione (NC)

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Interventi urbanistici consentiti:

- a) Ristrutturazione urbanistica RU
- b) Riqualificazione urbanistica RB

7.2. Tessuti urbani ad alta densità (TCA)

Definizione:

Tessuti urbani con tipologie insediative a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo estensivo con altezze per la maggior parte superiori ai tre piani. Sono tessuti che occupano una parte consistente dell'espansione di recente formazione che si è sviluppata, sia in modo unitario che frammentario, a partire degli anni Ottanta.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
		TC02	Media distribuzione*
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

* Se prevista dal Piano del Commercio

Interventi edilizi consentiti:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - a) Manutenzione ordinaria MO
 - b) Manutenzione straordinaria MS
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC
 - d) Ristrutturazione edilizia RE
 - e) Ripristino tipologico RT
 - f) Ripristino edilizio RP
 - g) Riqualificazione edilizia RQ
 - h) Demolizione e ricostruzione DR
 - i) Demolizione senza ricostruzione D
 - j) Attrezzatura del territorio AT

Interventi di Nuova Costruzione (NC)

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Interventi urbanistici consentiti:

- a) Ristrutturazione urbanistica RU
- b) Riqualificazione urbanistica RB

7.3. Tessuti urbani ad impianto unitario (TCI)

Definizione:

Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale, spesso dotati di servizi, formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea o a torre isolato su spazio verde di connessione.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
		TC02	Media distribuzione*
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

* Se prevista dal Piano del Commercio

Interventi edilizi consentiti:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - a) Manutenzione ordinaria MO
 - b) Manutenzione straordinaria MS
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC
 - d) Ristrutturazione edilizia RE
 - e) Ripristino tipologico RT
 - f) Ripristino edilizio RP
 - g) Riqualificazione edilizia RQ
 - h) Demolizione e ricostruzione DR
 - i) Demolizione senza ricostruzione D
 - j) Attrezzatura del territorio AT

Interventi di Nuova Costruzione (NC)

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Interventi urbanistici consentiti:

- a) Ristrutturazione urbanistica RU
- b) Riqualificazione urbanistica RB

7.4. Tessuti urbani collinari a media densità (CCM)

Definizione:

Tessuti urbani collinari a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente non superiori ai tre piani. Sono tessuti che occupano i territori collinari dei territori collinari, in continuità con i tessuti urbani presenti in sponda destra del fiume Po.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

Interventi edilizi consentiti:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - k) Manutenzione ordinaria MO
 - l) Manutenzione straordinaria MS
 - m) Restauro e risanamento conservativo RC
 - n) Ristrutturazione edilizia RE
 - o) Ripristino tipologico RT
 - p) Ripristino edilizio RP
 - q) Riqualificazione edilizia RQ
 - r) Demolizione e ricostruzione DR
 - s) Demolizione senza ricostruzione D
 - t) Attrezzatura del territorio AT

Interventi di Nuova Costruzione (NC)

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Interventi urbanistici consentiti:

- c) Ristrutturazione urbanistica RU
- d) Riqualificazione urbanistica RB

Qualità paesaggistica:

In riferimento agli interventi edilizi previsti in questi tessuti, ad esclusione della sola Manutenzione Ordinaria, la progettazione dovrà ispirarsi agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia”, approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010 (come da NdA del PPR agli Art. 34, c.8 e Art. 36).

7.5. Tessuti urbani collinari con ambiti insediativi isolati (CCI)

Definizione:

Tessuti urbani collinari a prevalente destinazione residenziali, a bassa densità fondiaria diffusi nei territori collinari nei quali l'elemento caratterizzante è la parcelizzazione del tessuto edificato e si sono formati sia in modo frammentario che attraverso riconoscibili aggregazioni nate intorno a frazioni storiche di insediamento rurale.

Usi consentiti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
		HT05	Agriturismo
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

Interventi edilizi consentiti:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - a) Manutenzione ordinaria MO
 - b) Manutenzione straordinaria MS
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC
 - d) Ristrutturazione edilizia RE
 - e) Ripristino tipologico RT
 - f) Ripristino edilizio RP
 - g) Riqualificazione edilizia RQ
 - h) Demolizione e ricostruzione DR
 - i) Demolizione senza ricostruzione D
 - j) Attrezzatura del territorio AT

Interventi di Nuova Costruzione (NC)

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Qualità paesaggistica:

In riferimento agli interventi edilizi previsti in questi tessuti, ad esclusione della sola Manutenzione Ordinaria, la progettazione dovrà ispirarsi agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti - Buone pratiche per la progettazione edilizia”, approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010 (come da NdA del PPR agli Art. 34, c.8 e Art. 36).

7.6. Tessuto Urbano Misto Produttivo/Residenziale (MPR)

Definizione:

Si tratta di un ambito urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di attività produttive e di nuclei di unità abitative, totalmente edificato si caratterizza per la compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio. Per questa area obiettivo del PRGC è innescare un processo di trasformazione verso una prevalente destinazione residenziale incentivando la delocalizzazione delle attività produttive.

Usi consentiti fatto salve le preesistenze:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
		TC02	Media distribuzione*
	TI	TI01	Commercio all'ingrosso
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT01	Grande ricettività alberghiera
		HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

* Se prevista dal Piano del Commercio

Interventi edilizi consentiti sulle attività produttive preesistenti:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - k) Manutenzione ordinaria MO
 - l) Manutenzione straordinaria MS

Interventi edilizi consentiti per le altre destinazioni d'uso:

- 1) Manutenzione qualitativa
 - a) Manutenzione ordinaria MO
 - b) Manutenzione straordinaria MS
 - c) Restauro e risanamento conservativo RC
 - d) Ristrutturazione edilizia RE
 - e) Ripristino tipologico RT
 - f) Ripristino edilizio RP
 - g) Riqualificazione edilizia RQ
 - h) Demolizione e ricostruzione DR
 - i) Demolizione senza ricostruzione D
 - j) Attrezzatura del territorio AT

Interventi di Nuova Costruzione (NC)

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente salvo per le attività produttive preesistenti;
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato salvo per le attività produttive preesistenti.

Interventi urbanistici consentiti:

- c) Ristrutturazione urbanistica RU
- d) Riqualificazione urbanistica RB

Cambi di destinazione d'uso:

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso **da produttivo a terziario, da produttivo a residenziale, da terziario a residenziale**, solo nel caso di contestuale attività di **Riqualificazione Edilizia (RQ), Ristrutturazione e Riqualificazione Urbanistica (RU - RB), Demolizione e ricostruzione (DR)**.

In caso di intervento attuato a seguito di cambio di destinazione d'uso si applicano i seguenti parametri urbanistici:

UF	0,50 Mq/Mq
IC Max	60% SF
H Max	4 PFT
Distanza dai confini privati	6 Mt
Distanza dai fili stradali	6 Mt

7.7. Premialità per interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica

Per i soli interventi volti a riqualificare gli edifici dal punto di vista della sostenibilità ambientale ed energetica si prevedono diverse **forme di premialità** da applicarsi Una Tantum, con procedura autorizzativa che certifichi i risultati previsti di efficienza energetica e di riduzione dell'impatto ambientale.

Nella Tavola POC.T17 sono identificate gli ambiti urbani nei quali sono applicabili le differenti forme di premialità.

Tipologia 1.

Tessuti urbani a media densità (TCM), ad alta densità (TCA), Misto Produttivo/Residenziale (MPR)

Riqualificazione Edilizia (RQ)

- a) **Per edifici uni o bifamiliari** è ammesso un ampliamento una tantum fino a **30 metri quadrati** per ciascuna unità immobiliare della Superficie lorda (SL) legittimamente esistente.
- b) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente fino a **mq 400**, è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **20% della SL**.
- c) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente di **qualsiasi dimensione**, è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **10%** della Superficie lorda (SL) legittimamente esistente.

Demolizione e Ricostruzione (DR)

- d) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente di **superiore a mq. 400** è prevista la concessione di una premialità, fino al limite del **30%** della SL preesistente.

Riqualificazione urbanistica (RB)

Per blocchi di edifici a destinazione prevalente residenziale contigui con caratteristiche di continuità territoriale, costruiti prima del 1975 e con altezza massima di 3 piani fuori terra, è prevista la concessione di una premialità, applicabile una tantum, fino al limite del **40% della somma delle Superfici Lorde (SL) legittimamente esistenti** assoggettate ad intervento. Questo tipo d'intervento può essere concesso solo laddove si configurano le condizioni per attività di Riqualificazione Urbanistica riconosciuta in un ambito unitario d'intervento, dove si preveda:

- la densificazione urbana della tipologia insediativa con un accorpamento dei volumi e una riduzione del Rapporto di Copertura (RC) esistente;
- la certificazione dei risultati previsti di efficienza energetica e di riduzione dell'impatto ambientale.

Gli interventi di questa tipologia sono assoggettati all'**estensione di S.U.E.** (Strumento Urbanistico Esecutivo) con le stesse modalità previste per i Tessuti in Trasformazione.

Tipologia 2.

Tessuti urbani ad impianto unitario (TCI)

Riqualificazione Edilizia (RQ)

- a) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente di **qualsiasi dimensione**, è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **10%** della Superficie lorda (SL) legittimamente esistente.

Questa tipologia di premialità è limitata a soli interventi per il miglioramento a scala condominiale dell'efficienza energetica, a titolo di esempio: serre bioclimatiche, rifacimenti coperture, interventi sull'involucro edilizio trasparente e/o opaco, chiusura pilotis o scale esterne.

La SL prodotta come premialità dovrà essere richiesta con delibera dell'assemblea condominiale e con benefici distribuiti in base ai valori millesimali di proprietà. Gli interventi dovranno essere realizzati entro la sagoma dell'edificio e nel rispetto di tutte le normative di riferimento.

Tipologia 3.

Tessuti urbani collinari a media densità (CCM)

Riqualificazione Edilizia (RQ)

- a) **Per edifici uni o bifamiliari** è ammesso un ampliamento una tantum fino a **30 metri quadrati** per ciascuna unità immobiliare della Superficie lorda (SL) legittimamente esistente.
- b) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente fino a **mq 400**, è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **20% della SL**.
- c) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente di **superiore a mq. 400**, è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **10%** della Superficie lorda (SL) legittimamente esistente.

Tipologia 4.

Tessuti urbani collinari con ambiti insediativi isolati (CCI)

Riqualificazione Edilizia (RQ)

- a) **Per edifici uni o bifamiliari** è ammesso un ampliamento una tantum fino a **30 metri quadrati** per ciascuna unità immobiliare della Superficie lorda (SL) legittimamente esistente.
- b) **Per singoli immobili** a destinazione prevalente residenziale con Superficie lorda (SL) legittimamente esistente fino a **mq 400**, è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **20% della SL**.

Carico Urbanistico

Il riconoscimento delle premialità per tutti i potenziali interventi nei Tessuti Urbani Consolidati è **assoggettato a preventiva verifica del carico urbanistico prodotto (CIRT)** che non potrà superare la soglia massima di abitanti teorici prescritti dal PRGC. **Raggiunta tale soglia le premialità si intendono sospese fino ad aggiornamento del PRGC.**

7.8. Requisiti ambientali

Nelle attività di Riqualificazione Edilizia (RQ), Demolizione e ricostruzione (DR), Ri-strutturazione Urbanistica (RU) e Riqualificazione Urbanistica (RB) e nei Lotti di Completamento, gli interventi di sistemazione a verde da attuarsi in applicazione del parametro della Densità arborea (DA), prevista nel punto 5.3 delle presenti NdA, dovranno prioritariamente essere localizzati lungo i fronti dei lotti di intervento rivolti verso la viabilità pubblica.

Gli interventi edificatori dovranno per quanto possibile evitare interferenze sia con zone alberate sia con esemplari arborei singoli. In caso di interferenza con zone alberate occorrerà verificare se ricorrano situazioni normate dalla L.R. 4/2009 e conseguentemente provvedere alle compensazioni da questa previste. Gli interventi di compensazione delle interferenze sono da considerarsi aggiuntivi all'applicazione del parametro della Densità Arborea (DA).

Qualora non ricorrano situazioni normate dalla L.R. 4/2009, ovvero situazioni di interferenza con alberature che non costituiscono bosco, e in caso di interferenza con singoli esemplari, occorrerà attuare, per ogni esemplare arboreo abbattuto, interventi di compensazione nella misura prevista dal parametro della Densità arborea (DA). Si applicano anche in questo caso le possibilità di trasferimento o monetizzazione degli interventi indicate nel punto 5.3.

Il Comune di San Mauro prescriverà in fase autorizzativa le modalità di attuazione dei suddetti interventi di sistemazione e le specie vegetali da utilizzare.

8. Tessuti Produttivi - Comparto Pescarito

Definizione:

Si tratta di tessuti produttivi consolidati collocati all'interno del Comparto Pescarito, con caratteristiche di continuità con l'insieme delle limitrofe attività produttive site in Torino e Settimo Torinese.

All'interno del Comparto Pescarito sono individuati i seguenti Tessuti Produttivi:

1. Produttivo Consolidato Polifunzionale di interesse intercomunale (PCP)
2. Produttivo Consolidato Terziario Commerciale (PCP.T)
3. Ambito Intercomunale "Lavazza" (PCP.L)
4. Ambito "Niemeyer" (PCP.N)
5. Ambito di Nuovo Impianto (PCP.NI)
6. Aree per servizi tecnologici/ecosistemici (PCP.ST)

8.1. Produttivo Consolidato Polifunzionale (PCP)

Definizione:

Si tratta di un vasto ambito produttivo consolidato di interesse intercomunale confinante con i Comuni di Torino e Settimo Torinese per il quale il PRGC intende innescare un processo di trasformazione in un'area polifunzionale infrastrutturalmente ed ecologicamente attrezzata.

Usi consentiti:

P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona
		PA02	Artigianato di servizio alla produzione
	PI	PI01	Attività industriale
		PI02	Attività industriale RIR
		TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA04	Sede congressi, fiere ed esposizioni
T - TERZIARIO	TA	TA05	Attività direzionale
		TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA04	Sede congressi, fiere ed esposizioni
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TA05	Attività direzionale
		TC01	Esercizi di vicinato
	TI	TC02	Media distribuzione* *Se prevista dal Piano del Commercio
		TI01	Commercio all'ingrosso
		TI02	Servizi logistici
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT01	Grande ricettività alberghiera
		HT02	Ricettività alberghiera minore
		HT04	Parchi tematici

Per le Attività Industriali (PI01) sono ammesse entro il limite del 25% della SL, esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali: residenza

custode e/o titolare (nel limite per unità alloggio di 150 mq. di SL); uffici; spaccio aziendale e/o spaccio interno; servizi sociali; locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

Per le attività di Terziario Commerciale, ad esclusione degli Esercizi di Vicinato, sono ammesse per una quota max del 30% della SL le seguenti attività: artigianato di servizio e di produzione a bassa emissione; servizi pubblici e privati; uffici; residenza in misura necessaria alla custodia nel limite di una unità alloggio di 150 mq. di SL.

Sono ammesse le realizzazioni di stazioni ecologiche e le attività di raccolta, recupero, riciclo e messa in riserva di rifiuti speciali.

Sono ammessi gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Parametri urbanistici per l'attuazione di interventi di nuovo impianto per attività di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica:

SF	21.546 Mq
UF	1,20 Mq/Mq
IC Max	40% SF
H Max	Altezza massima pari ad almeno 2/3 della distanza dal fabbricato confinante maggiormente elevato, con un minimo di Mt 10
Distanza da fabbricati	Minimo 10 Mt
Distanza min. dai confini privati	6 Mt
Distanza min. dai fili stradali	6 Mt
Distanza min. dal ciglio della Strada Provinciale 11	20 Mt
Standard a servizi	80% SL

Interventi edilizi consentiti:

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RC
- d) Demolizione e ricostruzione DR;
- e) Ristrutturazione edilizia RE;
- f) Riqualificazione Edilizia (RQ);
- g) Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- h) Riqualificazione Urbanistica (RB).

Standard a servizi per i nuovi insediamenti:

Gli standard previsti per gli interventi di nuovo impianto (pari all'80% della SL) da destinarsi a servizi eco-sistemici saranno articolati in sede attuativa a seconda delle attività previste, anche per realizzare sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, fermo restando l'assolvimento della dotazione.

Premialità per attività di RE, RQ, RB:

- a) **Ristrutturazione Edilizia (RE).** Concessione di una premialità fino al limite del **20% della SL** esistente o del **30% della SL** nel caso d'interventi relativi a soppalchi interni alle strutture. Nel caso interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica limitati ai soli **spazi esterni di pertinenza** è prevista la concessione di una premialità fino al limite del **10% della SL** esistente.
- b) **Riqualificazione Edilizia (RQ).** Concessione di una premialità fino al limite del **30% della SL** esistente estendibile **fino al 35%** nel caso interventi integrati con riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi esterni di pertinenza.
- c) **Riqualificazione Urbanistica (RB).** Laddove si configurano le condizioni per attività di totale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione di un blocco di edifici contigui, avente caratteristiche di ambito unitario d'intervento, dove si preveda un intervento in linea con le indicazioni assunte dal PSC e dal POC, si prevede di concedere una potenzialità edificatoria aggiuntiva fino al **50% della somma delle SL esistenti assoggettate ad intervento**. Gli interventi previsti in questa casistica sono assoggettati all'estensione di **S.U.E.** (Strumenti Urbanistici Esecutivi) con le stesse modalità di estensione previste dal PRGC.

Requisiti ambientali:

Gli interventi di **nuova edificazione, ristrutturazione edilizia o urbanistica** sono assoggettati ai requisiti ambientali descritti al paragrafo 8.7 del presente capitolo delle NdA.

Qualità paesaggistica:

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) adottate con DGR 28 luglio 2009 n.30-11858, come da direttive delle NdA del PPR agli art. 34 e art. 37 c.5.

8.2. Produttivo Consolidato Terziario Commerciale (PCP.T)

Definizione:

Nel Produttivo Consolidato di Terziario Commerciale (PCI.T), viene riconosciuta l'attuale attività commerciale di grande distribuzione inserita nel comparto Pescarito tra i Comini di San Mauro To.se e Settimo To.se, come individuata nel Piano del Commercio Comunale.

Usi consentiti:

T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC03	Grande distribuzione
---------------------------	----	------	----------------------

8.3. Ambito Intercomunale “Lavazza” (PCP.L)

Definizione:

Si tratta di un ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni di San Mauro Torinese, Torino e Settimo Torinese afferente al comprensorio industriale Lavazza, le norme urbanistiche d'ambito derivano dall'Accordo per la Pianificazione sottoscritto dalle tre Amministrazioni.

Seguono le norme urbanistiche ed edilizie concordate nel quadro dall'Accordo per la Pianificazione intercomunale valide per il solo ambito Lavazza.

ST totale = 88.086 mq

ST Comune di San Mauro Torinese = 10.097 mq

ST Comune di Torino = 52.347 mq

ST Comune di Settimo Torinese = 25.642 mq

SL max consentita nell'ambito di interesse intercomunale = 96.513 mq

1. DEFINIZIONI URBANISTICHE

Per la collocazione geografica dell'ambito produttivo Lavazza, posto su tre differenti territori comunali, le Amministrazioni competenti di San Mauro Torinese, Torino e Settimo Torinese hanno condiviso un riassetto organizzativo di tutte le norme ed i parametri di trasformazione che disciplinano le attività urbanistiche ed edilizie, a prescindere dai confini comunali e dai regolamenti vigenti nelle singole Amministrazioni.

Pertanto in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi vigenti, per il solo ambito produttivo Lavazza, sono comuni alle normative urbanistiche delle Amministrazioni competenti le seguenti definizioni:

a. Superficie fondiaria (Sf)

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

b. Superficie utile lorda della costruzione (SL)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative ai "bow window", alle verande ed ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

- ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli;
- ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- ai cavedi.

Per i futuri ampliamenti dello stabilimento industriale Lavazza saranno inoltre escluse dal computo della SL anche le tettoie esterne, purché aperte su almeno 3 lati e con destinazione d'uso non riconducibile ad attività di immagazzinamento.

c. Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 2,00 m dal filo di fabbricazione.

Sono inoltre escluse dal computo le opere su edifici esistenti dirette al superamento delle barriere architettoniche.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

La destinazione d'uso riconosciuta come univoca è per attività produttive.

Le attività produttive ammissibili si articolano in:

- Artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione.
- Depositi al coperto o all'aperto.
- Deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione.
- Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purché fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata

Sono peraltro ammesse entro il limite del 25% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie non a carattere produttivo ma strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa quali:

- Uffici amministrativi, direzionali, laboratori ed altre funzioni gestionali
- Archivi
- Attività commerciali per la vendita al dettaglio per una superficie massima complessiva di 250 mq, esclusi magazzini ed ambienti di servizio
- Servizi di sorveglianza aziendale
- Attività di tipo residenziale, limitatamente all'alloggio del custode o all'eventuale servizio di foresteria per una superficie massima complessiva di 500 mq.
- Attività per il commercio all'ingrosso.
- Attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

3. PARAMETRI URBANISTICI

Sono comuni alle normative urbanistiche delle Amministrazioni competenti i seguenti parametri urbanistici:

3.1. Indice di fabbricazione

Per i futuri sviluppi è ammesso l'ampliamento, mediante procedura diretta, nella misura max pari al 20% della Superficie utile lorda (SL) esistente, per permettere la collocazione di nuovi volumi e il soddisfacimento dei parametri edilizi ed urbanistici in qualsiasi posizione dell'area industriale come risulta ad oggi definita nella cartografia allegata, a prescindere dai confini comunali e dai regolamenti delle singole

amministrazioni. In base alla superficie attualmente costruita, risulterebbero pertanto ancora edificabili sul comprensorio:

$SL \text{ esistente} \times 0,2 = 80.427,50 \text{ m}^2 \times 0,2 = 16.085,50 \text{ m}^2$

In tal modo la SL totale di tutto lo stabilimento, una volta esaurita la capacità edificatoria sarebbe pari a:

$80.427,50 \text{ m}^2 + 16.085,50 \text{ m}^2 = 96.513,00 \text{ m}^2$

Eventuali lavori che comportassero la demolizione (previa richiesta di autorizzazione) di fabbricati già esistenti, o parti di essi, renderanno disponibile la SL rimossa per eventuali nuovi ampliamenti.

3.2. Distanze

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare:

- Distanza dai confini privati: mt. 6;
- Distanza dai fili stradali: mt. 6;

3.3. Rapporto di Copertura

Il rapporto di copertura (Sc/Sf) massimo adottato per l'intera estensione del comprensorio industriale Lavazza è pari a 2/3 (66%).

Il RC esistente è quindi pari a: $40.970,15 \text{ m}^2$ (superficie coperta totale) / $88.085,78 \text{ m}^2$ (superficie fondiaria complessiva) = 46% circa

Nell'ipotesi di attuare il massimo incremento possibile, si potrà ottenere la seguente superficie coperta complessiva:

- SC totale massima realizzabile = $88.085,78 \text{ m}^2$ (superficie fondiaria complessiva) $\times 2/3 = 58.723,85 \text{ m}^2$

Rispetto a quanto esistente è pertanto ammissibile il seguente incremento di Superficie Coperta:

$58.723,85 \text{ m}^2$ (SC totale massima realizzabile) - $40.970,15 \text{ m}^2$ (SC esistente) = $17.753,70 \text{ m}^2$

3.4. Superfici a per verde privato

Si intendono per "Verde privato" aree libere da qualsiasi costruzione, sistemate a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70. L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a m. 1,50. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70.

Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di 100 mq di verde privato, la realizzazione dello stesso può essere rimandata al successivo intervento di ampliamento o nuova edificazione. In tale occasione dovrà pertanto essere realizzata una superficie pari a quella prescritta dalla presente normativa più tutte le superfici relative ai precedenti interventi.

Le superfici a verde privato dovranno essere progressivamente documentate su apposita scheda, da conservare presso il Suap NET.

3.5. Superfici per parcheggi privati

Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra o sottosuolo, soggetti o meno a vincoli di pertinenza.

La costruzione di nuovi fabbricati o la ristrutturazione completa che determini la costruzione di nuovi volumi edificati in sostituzione di fabbricati esistenti impone sempre l'obbligo di realizzare nuovi posti auto privati secondo quanto prescritto dalla normativa vigente considerando, al fine del calcolo dei volumi realizzati, per gli edifici a destinazione produttiva, un'altezza virtuale di metri 3.5.

Tali parcheggi potranno anche essere collocati nelle aree da sistemare a verde che, in tal caso, dovranno essere realizzate con autobloccanti di tipo "garden" o similari e adeguatamente piantumate.

Qualora vengano proposti interventi in misura tale che non si debbano prevedere più di dieci posti auto, la realizzazione degli stessi può essere rimandata al successivo intervento di ampliamento o di nuova edificazione.

Tali parcheggi potranno anche essere collocati nelle aree da sistemare a verde che, in tal caso, dovranno essere realizzate con autobloccanti di tipo "garden" o similari e adeguatamente piantumate.

4. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

In coerenza con gli obiettivi condivisi dalle Amministrazioni per l'ambito produttivo Lavazza la Variante Parziale n° 16 al PRGC di San Mauro introduce in deroga ai Regolamenti Edilizi vigenti le definizioni univoche attinenti alla regolazione delle attività edilizie.

a. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

I fronti della costruzione sono definiti come le proiezioni ortogonali verticali delle singole facciate (compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura).

L'altezza massima Hf per le nuove costruzioni di stabilimento dovrà essere pari a metri 27.50. Per le installazioni impiantistiche in copertura dei fabbricati e per i nuovi volumi tecnologici (quali ad esempio sili di stoccaggio) non verranno invece applicati limiti di altezza massima in quanto tali opere debbono corrispondere ad esigenze tecniche difficilmente prevedibili e comunque soggette a modifiche nel tempo.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione il filo di gronda. Non rientrano nel computo pergolati di altezza non superiore a metri 3 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,30. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3 metri.

Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.

b. Superfici dei locali

In nuovi locali che prevedano la presenza anche non continuativa di persone dovranno avere ciascuno superficie inferiore a mq. 9,00. La superficie di ciascun servizio igienico non dovrà essere inferiore a mq. 1,10 con larghezza minima di m. 0,90.

c. Aerazione ed illuminazione dei locali

Per ciascun locale l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Ad integrazione o in sostituzione dell'aerazione/illuminazione naturale, nel rispetto delle vigenti norme specifiche, è ammesso il condizionamento, la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale con sistemi adeguati alla destinazione d'uso, giudicati idonei dal competente Servizio Sanitario.

I locali per servizi igienici non forniti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria.

I servizi igienici posti in ambienti ove è prevista la presenza continuativa di persone devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato, anche mediante impianto di aspirazione meccanica, di superficie minima di mq. 1,10 e lato minimo non inferiore a m. 0,90.

Si potrà derogare alle disposizioni del presente comma qualora risulti necessario rendere fruibili a disabili i servizi igienici esistenti ai sensi delle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Il locale ingresso, con accesso da scala di uso comune, è considerato aerato direttamente.

d. Locali nei piani seminterrati e sotterranei

I locali pertinenziali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibite alla permanenza continuativa di persone, ma ad usi accessori quali autorimesse, officine, cantine, locali sgombero, depositi, archivi. In deroga a quanto sopra, i locali dei piani seminterrati e interrati possono comunque risultare spazi utili ed agibili per usi ammessi da particolari disposizioni di legge e previo specifico parere rilasciato dagli enti preposti (Spresal ed Uffici Autorizzativi A.S.L.).

e. Scale

Le scale degli edifici non possono avere larghezza delle rampe inferiore a metri 1,20 e devono risultare coerenti con la normativa statale vigente sia in funzione delle tipologie e degli usi che in relazione alla garanzia di trasporto delle persone per soccorso.

Fatte salve norme prevalenti a carattere statale o regionale, le scale che collegano più di due piani di norma devono essere aerate ed illuminate direttamente dall'esterno o per mezzo di finestre di mq. 1,00 per ogni piano o di torrino di aerazione o lucernario nel tetto con superficie pari ad almeno mq. 0,40 per ogni piano. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili ed è vietato realizzare dalle unità immobiliari aperture verso le scale per l'aerazione dei locali contigui.

All'interno delle singole unità immobiliari sono ammesse scale con larghezza utile non inferiore a metri 0,80. Scale a chiocciola o similari, con larghezza utile non inferiore a cm. 60, sono ammesse solo nel caso in cui costituiscano il collegamento con porzioni di edificio non regolarmente agibili, nel qual caso deve essere realizzata idonea chiusura.

Per le scale di sicurezza si farà invece riferimento alle specifiche norme di settore.

f. Installazione impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come da normativa sovraordinata in materia.

Nel caso di sistemi solari, ove la copertura dell'edificio risulti ombreggiata da ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio, l'intervento risulterà parzialmente o totalmente non realizzabile tecnicamente. In tali casi si dovrà comunque installare

un impianto caratterizzato dalla massima potenza e rendimento possibili, compatibilmente con le superfici disponibili non ombreggiate.

Si considerano ombreggiate le superfici della copertura che, il 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate, da dimostrare con adeguata documentazione grafica.

Nel caso di impianti solari fotovoltaici, ai fini della valutazione della potenza massima possibile si utilizzerà un'equivalenza tra 1 kW di potenza installata e 8 mq massimo di superficie non ombreggiata.

Tale valore potrà essere adeguato con disposizione dirigenziale, in relazione all'evoluzione tecnico e prestazionale degli impianti in oggetto.

Gli uffici competenti potranno comunque valutare altre forme di impedimenti tecnici, se opportunamente dimostrate.

g. Cavedi

La realizzazione di cavedi, intendendosi per tali gli spazi interni delimitati da prospetti di larghezza inferiore o uguale a 4,00 m. ed aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli.

Nelle nuove costruzioni, in rapporto all'altezza dei prospetti, i cavedi devono essere così dimensionati:

- altezza fino a 10,00 mt, lato min. 2,50 mt, sup. min. 6,00 mq;
- altezza fino a 15,00 mt, lato min. 3,00 mt, sup. min. 9,00 mq;
- altezza oltre 15,00 mt, lato min. 4,00 mt, sup. min. 16,00 mq.

Nei cavedi non è ammessa alcuna sporgenza.

I cavedi debbono essere dotati di facile accesso nella parte inferiore per agevolare le operazioni di pulizia. Essi devono comunicare, in corrispondenza del piano inferiore, con l'esterno (via o spazio privato) per mezzo di un andito di luce libera pari ad almeno mq. 6,00, libero di chiusure, e munito soltanto di cancellata.

Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è assolutamente vietato lo scarico di acque nere o materiale di rifiuto.

E' vietata qualsiasi opera edilizia alla quale risulti conseguente un peggioramento delle condizioni igieniche dei cortili e dei cavedi esistenti

La superficie occupata dai cavedi è considerata a tutti gli effetti superficie coperta Sc.

h. Intercapedini e griglie di aerazione

L'intercapedine è il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da robuste griglie di copertura antisdrucchiole, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia. La larghezza massima delle intercapedini interrate, nel suolo pubblico o privato, non può superare i m 1.20 Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno m. 0,20 al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui. Nelle intercapedini è vietato realizzare rampe di scale verso via con apertura diretta sul marciapiede.

La costruzione delle intercapedini su suolo pubblico è a totale carico dei proprietari, che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione, ed è sempre effettuata

previo provvedimento autorizzativo da parte del Comune. Il permesso è sempre rilasciato in forma precaria e può essere revocato in qualunque momento quando ciò fosse necessario per esigenze di natura pubblica.

Nei marciapiedi, oltre alle chiusure delle intercapedini da realizzarsi con griglie a superficie piana la cui solidità deve corrispondere alle esigenze di pubblico transito, possono essere realizzati lucernari con copertura in lastre di vetro antiscivolo, di adeguato spessore opportunamente certificato per l'uso, eventualmente integrata da traverse metalliche per impedire inconvenienti al transito dei pedoni. Lungo le vie pubbliche, negli zoccoli degli edifici, possono essere aperti lucernari o finestrature di aerazione per i locali sotterranei: tali aperture devono risultare munite di robuste inferriate, non sporgenti più di cm. 4 dal filo della costruzione, integrate da grate a maglia non superiore a cmq. 1,00.

i. Parapetti e ringhiere

Parapetti e ringhiere devono essere posizionati in qualunque spazio praticabile ove sussista pericolo di caduta, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. In particolare devono essere sempre previsti a protezione di balconi, logge e terrazzi. Parapetti e ringhiere devono avere altezza non inferiore a metri 1,00 e non superiore a metri 1,20 e presentare notevole resistenza agli urti ed alla spinta in conformità alle vigenti leggi in materia; non devono essere scalabili né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 metri.

Per la realizzazione di parapetti e ringhiere sono ammessi tutti i materiali tecnicamente adatti allo scopo di garantire sicurezza.

l. Passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata dall'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione. Ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 3,00 metri e superiore a 6,50 metri; la distanza da un altro passo carrabile relativo al medesimo lotto fondiario non deve essere inferiore a 8,00 metri. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate.

m. Parcheggi per le biciclette

Gli spazi interni allo stabilimento, esternamente ai fabbricati, potranno essere destinati a deposito biciclette, anche sotto tettoie.

Come indicato in precedenza, tali costruzioni, se aperte su almeno 3 lati se non rientreranno nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione ma determineranno esclusivamente un incremento di Superficie Coperta.

In caso di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed in tutti i luoghi previsti dall'articolo 7 della L.R. 33/1990, devono essere ricavati appositi spazi destinati al deposito delle biciclette, nei cortili, o in altre parti di uso comune dell'edificio, in misura non inferiore all'1% della SL oggetto di intervento.

n. Percorsi pedonali coperti

L'azienda necessita di percorsi pedonali coperti per proteggere le aree esterne di stabilimento maggiormente soggette al passaggio dei propri dipendenti. Dovranno avere dimensioni non inferiori a m. 3,00 di larghezza utile ed un'altezza non inferiore a m. 3,00.

I percorsi coperti esclusivamente destinati al passaggio dei lavoratori non rientrano nel conteggio della Superficie utile lorda della costruzione.

o. Soppalchi

È definita "soppalco" la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani; la superficie netta del soppalco, anche se distribuita su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del vano in cui esso è ricavato.

La realizzazione di un soppalco è in ogni caso:

- a) soggetta alle ordinarie procedure autorizzative;
- b) consentita nel rispetto dei requisiti di illuminazione e ventilazione prescritti dalle leggi vigenti e, in caso di destinazione ad uso lavorativo, anche di tutte le specifiche norme che regolano l'attività esercitata.

È comunque richiesto il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la parte superiore del soppalco deve essere aperta almeno per un quarto del suo perimetro. La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza non inferiore a 1,00 m.;
- b) l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito deve risultare non inferiore a 2,00 m.;
- c) l'altezza tra il pavimento del locale e il punto più basso dell'intradosso della struttura del soppalco deve risultare non inferiore a 2,20 m.

Il soppalco non è conteggiato nel numero dei piani: come tale non ha effetto ai fini del computo del volume. La superficie del suo piano di calpestio costituisce incremento della superficie utile lorda.

La parte superiore del soppalco può essere esclusivamente destinata a deposito; usi diversi possono essere consentiti se l'altezza tra il pavimento finito del soppalco ed il punto più basso del soffitto finito risulta non inferiore a mt 2,20.

p. Tettoie esterne per ricovero materiali deperibili

Le tettoie, se aperte su almeno 3 lati ed utilizzate esclusivamente per il ricovero di mezzi meccanici o per lo stoccaggio provvisorio di materiali ed attrezzature di produzione - purché non riconducibili ad attività di immagazzinamento - non determinano incremento di SL ma incidono esclusivamente sulla Superficie coperta complessiva.

5. TELERISCALDAMENTO

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione per qualsiasi destinazione essi siano previsti, ai sensi del D.Lgs. 192 del 19.08.2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" ricadenti in un raggio minore o uguale a 1000 mt dalla rete di teleriscaldamento esistente, o in coerenza con i piani di sviluppo della rete esistente, dovranno prevedere la predisposizione all'allaccio alla stessa.

Previa valutazione da parte del gestore della rete, è dovuto l'obbligo dell'allacciamento per gli interventi edilizi per i quali è previsto un impianto di produzione energetica avente potenza uguale o superiore a 150 kW.

Tale obbligo non ricorre qualora la diversa soluzione energetica proposta risulti essere maggiormente performante, rispetto alla soluzione del teleriscaldamento, in ordine alle emissioni di gas ad effetto serra, calcolate mediante il sistema di valutazione SICEE approvato dalla Regione Piemonte.

6. QUANTIFICAZIONE E CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di esecuzione di opere soggette a pagamento del contributo di costruzione, in base alle definizioni di cui al vigente Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001, gli eventuali costi a carico Lavazza saranno determinati in funzione di quanto stabilito

dal Protocollo d'Intesa. Parimenti dicasi per i criteri che le diverse amministrazioni comunali dovranno applicare per la ripartizione degli oneri riscossi.

7. ESECUZIONE DI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Con il preventivo assenso da parte del competente Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP NET), eventuali oneri di urbanizzazione potranno essere corrisposti mediante esecuzione di opere d'interesse pubblico nell'ambito del comparto Pesca-rito.

8. QUANTIFICAZIONE E MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

La realizzazione di nuova SL determinerà l'obbligo da parte Lavazza della dismissione in favore della Pubblica Amministrazione di aree per standard urbanistici in ragione del 10% dell'incremento di superficie che si intende costruire.

Qualora non fosse possibile la cessione di superfici, si provvederà pertanto alla monetizzazione delle aree che non saranno oggetto di cessione. Il costo della monetizzazione e la ripartizione degli standard monetizzati saranno determinati per unità di superficie così come previsto dalla "Convenzione per la Pianificazione", ovvero secondo la metodologia adottata dalla Città di Settimo Torinese.

8.4. Ambito "Niemeyer" (PCP.N)

Definizione:

All'interno del comparto Pescarito viene riconosciuto l'ambito "Niemeyer" che assume la denominazione dell'architetto Oscar Niemeyer progettista del complesso architettonico che caratterizza l'ambito, un'opera tutelata dalle norme del PRGC.

L'ambito è composto di più particelle catastali, per una parte delle quali è insediato il complesso architettonico esistente, classificato dal PRGC come area di "Interesse Storico Documentale", in un'altra porzione adiacente sono presenti particelle che risultano ancora inedificate.

Le particelle inedificate conservano dal pre-vigente PRGC una quota di potenzialità edificatoria inattuata. Tale potenzialità viene mantenuta con una rimodulazione ritenuta coerente nel contesto del nuovo PRGC.

Usi consentiti:

P - PRODUTTIVO	PI	PI01	Attività industriale
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA04	Sede congressi, fiere ed esposizioni
		TA05	Attività direzionale

8.4.1. PCP.N - Scheda di Piano

Parametri urbanistici per l'attuazione di interventi sui lotti liberi.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	21.546 Mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	100% ST

Indici Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 Mq/Mq
SL Edificabile	6.464 Mq
Indice di copertura max (IC)	30% ST
Numero max dei piani (NP)	4 PFT
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	30% ST
Parametro Densità arborea (DA) = SL/100	65
Standard a servizi (SP.P1.02)*	80% SL

Distanze minime da rispettare:

Da fabbricati	10 Mt
Da confini privati	6 Mt
Da fili stradali	6 Mt
Dal ciglio della Strada Provinciale 11	20 Mt

Standard a servizi per i nuovi insediamenti:

* Gli standard previsti per gli interventi di nuovo impianto (pari all'80% della SL) sono già conglobati nell'area di PRGC SP.P1.02 e sono previsti in cessione per una destinazione a servizi eco-sistemici per il produttivo.

Complesso Niemeyer:

L'edificio opera di Oscar Niemeyer è classificato dal PRG come immobile di "interesse storico documentale", viste le caratteristiche in essere, per questo complesso sono consentite esclusivamente le seguenti attività di manutenzione qualitativa: Manutenzione Ordinaria (MO); Manutenzione Straordinaria (MS); Restauro e risanamento conservativo (RC).

Prescrizioni progettuali per i nuovi insediamenti:

Visto il pregio dell'ambito l'attuazione delle potenzialità edificatorie l'intervento dovrà essere coerente rispetto all'opera di Oscar Niemeyer, soprattutto ai fini dell'armonico inserimento dei nuovi volumi e nell'organizzazione delle pertinenze esterne in continuità con quelle esistenti. A tal fine nell'estensione di eventuali

progetti di nuovo impianto dovrà essere posta particolare attenzione al contesto paesaggistico e alla confrontanza con l'opera di Niemeyer, adottando in fase attuativa adeguati criteri di morfologia insediativa e di controllo degli esiti progettuali, anche avvalendosi a di forme concorsuali di architettura e/o a pareri specifici di riconosciuto valore scientifico.

8.5. Ambito di Nuovo Impianto (PCP.NI)

Definizione:

All'interno del comparto Pescarito viene riconosciuto l'ambito di nuovo impianto PCP.NI riconosciuta come area a servizi tecnologici non attuata nel pre-vigente PRGC. Al fine di attivare una nuova opportunità di rifunzionalizzazione dell'ambito si prevede l'introduzione di una quota edificatoria perequativa con cessione di parte dell'area da destinarsi a servizi ecosistemici, porzione in cessione sulla quale insistono alcuni resti dell'antica Cascina Pescarito.

Usi consentiti per l'area di concentrazione edilizia:

P - PRODUTTIVO	PI	PI01	Attività industriale
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA04	Sede congressi, fiere ed esposizioni
		TA05	Attività direzionale

8.5.1. PCP.NI - Scheda di Piano

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	18.228	Mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	40%	ST
Area a Servizi in cessione	60%	ST

Indici Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,20	Mq/Mq
Superficie Lorda edificabile (SL)	3.646	Mq
Indice di Utilizzazione Integrativa (UI)	0,10	Mq/Mq
Superficie Lorda integrativa edificabile	1.823	Mq
Superficie Lorda (SL) max (DT+UI)	5.468	Mq
Numero max dei piani (NP)	4	PFT
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	30%	SF
Parametro Densità arborea (DA) = SL/100	54	

Distanze minime da rispettare:

Da fabbricati	10 Mt
Da confini privati	6 Mt
Da fili stradali	6 Mt
Dal ciglio della Strada Provinciale 11	20 Mt

Dotazioni Territoriale per standard a servizi:

L'area in cessione per gli standard a servizi è da destinarsi a servizi eco-sistemici e saranno articolati in sede attuativa a seconda delle attività previste, anche per realizzare sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, ferma restando la dotazione complessiva prevista.

8.6. Requisiti ambientali per i Tessuti Produttivi Polifunzionali

Ai fini della qualità ambientale delle zone a destinazione produttiva polifunzionale si raccomanda di:

- Perseguire il potenziamento e la riqualificazione del sistema del verde dell'area e del suo immediato intorno.
- Realizzare un livello più alto di integrazione tra il verde pubblico, in primo luogo stradale, ed il verde dei singoli lotti edificati.
- Raccordare il verde ad impronta agro-naturalistica della cintura verde esterna con il sistema del verde d'arredo interno all'area.
- Realizzare, a sud del comparto produttivo Pescarito, una fascia arboreo - arbustiva ad impronta naturalistica con funzione di quinta paesaggistica e di elemento di riqualificazione e recupero della rete ecologica locale.

In quest'ottica per sostenere forme di compensazione ambientale finalizzate ad assicurare la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche previste dal PRG previste nei Tessuti Produttivi, ogni intervento di **nuova edificazione, ristrutturazione edilizia o urbanistica** dovrà rispettare il parametro minimo di *Superficie permeabile (SFP)* con il mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria non pavimentata o con pavimentazioni che permettano di mantenere la permeabilità in profondità.

Inoltre al fine di incentivare la trasformazione del comparto produttivo locale verso forme di APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), gli interventi all'interno degli ambiti produttivi dovranno ispirarsi ai seguenti principi, **cogenti nel caso di Ristrutturazione o Riqualificazione Urbanistica**:

1. QUALITÀ AMBIENTALE DELL'EDIFICATO E DEGLI SPAZI APERTI

1.1. Perseguire una buona qualità architettonica degli edifici

- Nei nuovi interventi garantire un orientamento ed allineamento degli edifici al fine di sfruttare le caratteristiche climatiche dei siti.

- b) Sviluppare l'utilizzo di tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e tecniche costruttive per garantire un sempre maggiore risparmio energetico).
- c) Garantire un adeguato livello di ricambio dell'aria (ventilazione edifici) e termoigrometrico degli ambienti interni.
- d) Garantire un'adeguata progettazione architettonica che integri gli impianti tecnologici per la produzione di beni o di energia nel disegno complessivo degli edifici.

1.2. Garantire buone condizioni di comfort degli spazi esterni

- a) Migliorare l'accessibilità degli spazi aperti (riqualificazione di parcheggi esistenti, strade e realizzazione di nuove aree adibite alla sosta, piste ciclabili e sentieri per i pedoni).
- b) Prevedere spazi di mediazione pubblico - privati sul confine dell'insediamento produttivo al fine di garantirne l'utilizzo da parte di utenti esterni.
- c) Garantire il decoro degli spazi esterni dei singoli lotti.
- d) Effettuare la manutenzione delle aree verdi appartenenti all'area produttiva attraverso una gestione comune.
- e) Garantire una progettazione attenta al microclima locale, perseguendo il comfort termoigrometrico degli spazi esterni attraverso un'accorta progettazione fisico - tecnica.

2. ACQUA, ARIA, SUOLO E SOTTOSUOLO, ENERGIA, CLIMA ACUSTICO, RIFIUTI, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

2.1. Garantire una corretta gestione della risorsa idrica

- a) Garantire la sicurezza idrogeologica dell'area.
- b) Garantire la qualità ambientale del reticolo idrografico superficiale.
- c) Gestire le acque superficiali e sotterranee.
- d) Ridurre l'impatto ambientale dei processi depurativi tradizionali.

2.2. Mantenere e/o migliorare la qualità dell'aria

- a) Prevenire, controllare e ridurre delle emissioni inquinanti in atmosfera.

2.3. Preservare l'integrità del suolo mediante il contenimento del consumo e il controllo delle emissioni inquinanti

- a) Contenere il consumo di suolo.
- b) Controllare le emissioni inquinanti derivanti da sversamenti e contaminazioni.

2.4. Utilizzare in modo sostenibile le risorse ambientali energetiche, massimizzando l'uso di quelle rinnovabili

- a) Ottimizzare l'efficienza energetica dell'APEA
- b) Aumentare il grado di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

2.5. Ridurre gli impatti acustici provocati da fonti rumorose

- a) Garantire un buon clima acustico ambientale esterno ed interno all'area
- b) Minimizzare gli impatti acustici attraverso la regolamentazione delle attività

2.6. Gestire adeguatamente i rifiuti e contenere i rischi derivanti da sostanze pericolose

- a) Garantire la valorizzazione dei rifiuti all'interno delle imprese
- b) Ottimizzare la gestione dei rifiuti a livello d'area
- c) Garantire la sicurezza ambientale nella gestione dei rifiuti

2.7. Limitare il livello dei campi elettrici e magnetici

- a) Ridurre i livelli di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz)
- b) Minimizzare i livelli di campi elettrici e magnetici ad alta frequenza.

8.7. Attività a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

8.7.1. Azioni di pianificazione

Ai sensi dell'Elaborato Tecnico RIR (ERIR_2025) prescrittivo ai sensi del PRGC, si richiamano le azioni di pianificazione che dovranno essere adottate dal Comune, alla luce delle valutazioni di compatibilità territoriale ed ambientale effettuate dal punto di vista del rischio industriale, al fine di garantire una gestione sostenibile delle attività produttive sul territorio.

Per le relative analisi, dati e tavole si rimanda al documento di PRGC ERIR_2025

I suddetti vincoli dovranno valere sia per le nuove edificazioni, sia per le modifiche dell'esistente e in particolare per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

Come richiesto dalle linee guida regionali e dal P.T.C. della Città Metropolitana di Torino, nei dintorni dello stabilimento a rischio di incidente rilevante, vengono definite le due aree di riferimento per la pianificazione:

- **Area di Esclusione:** area circostante un'area/attività produttiva non direttamente coinvolta dalle aree di danno, qualora disponibili. L'area di esclusione deve essere definita per le Attività Seveso e per le situazioni definite Molto Critiche e Critiche al capitolo 3. L'Area di Esclusione presenta un raggio dal confine dell'attività o dell'area, pari a 200 m, per livelli di criticità alta (Molto Critico) e pari a 100 m, per livelli di criticità medi (Critico). Nel caso di Attività Seveso l'Area di Esclusione è determinata ampliando di 100 m il raggio delle aree di danno per eventi energetici (incendi e esplosioni) e di 200 m il raggio delle aree di danno per eventi di tipo tossico, oppure, se più cautelativo, vincolando un'area di estensione pari a 200 m dal confine dell'area/attività per eventi energetici e di 300 m per eventi di tipo tossico.
- **Area di Osservazione:** area più vasta intorno all'area/attività produttiva identificata al fine di definire sul territorio caratteristiche idonee a proteggere la popolazione nell'eventualità di un'emergenza industriale. Di solito quest'area coincide con l'area più estesa considerata nel Piano di Emergenza Esterna e indicativamente dovrà avere un'estensione di almeno 500 mt. dal confine dell'attività. In particolare, l'area non ha necessariamente forma circolare, ma è opportunamente calibrata sugli elementi morfologici, viari, o sugli insediamenti esistenti, includendo quelli significativi situati a margine dell'area stessa.

Per attività "Seveso", si intendono le aziende soggette agli obblighi per gli stabilimenti di soglia inferiore e superiore previsti dal D.Lgs.105/15.

Per attività "Sotto-soglia Seveso", con riferimento all'art. 19 della "variante Seveso" al P.T.C. della Città Metropolitana di Torino, si intendono le attività che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione degli obblighi per gli stabilimenti di soglia inferiore previsti

dal D.Lgs.105/15 delle sostanze e/o dei preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, del decreto medesimo.

Nel territorio comunale si riconosce quale unico stabilimento a rischio di incidente rilevante la Demak Polymers srl, sita in Pescarito, corso Lombardia 44/46. L'area è classificata a Rilevante Vulnerabilità Ambientale, la situazione è ritenuta "critica" dal momento che l'azienda detiene prodotti pericolosi per l'ambiente.

Dal punto di vista territoriale si rileva la incompatibilità dell'azienda con l'Hotel Glis, di Categoria Territoriale C. Tale criticità non può essere sanata dal momento che sia l'azienda che l'Hotel sono pre-esistenti rispetto al nuovo PRGC.

Pertanto L'Azienda e l'Hotel Glis, per tramite dell'Amministrazione Comunale dovranno verificare l'adeguatezza dei propri piani di emergenza e di protezione civile affinché, in caso di incidente industriale, sia garantita l'incolumità delle persone presenti nell'Hotel.

Sul territorio comunale non ricadono vincoli derivanti da aziende insediati sui Comuni limitrofi.

Nel territorio comunale si riconoscono Critiche o Molto Critiche le aziende (non soggette a D.Lgs. 105/2015 - Direttiva Seveso) qui richiamate:

- ICAP-SIRA SpA (sotto-soglia Seveso), in zona a Rilevante Vulnerabilità Ambientale. L'azienda è stata valutata Critica per gli aspetti di vulnerabilità ambientale e Molto Critica per gli aspetti di vulnerabilità territoriale. E' stata individuata per l'azienda un'Area di Esclusione. All'interno dell'area di esclusioni ad oggi non si individuano situazioni di criticità.
- SIAD SpA, in zona a Rilevante Vulnerabilità Ambientale. L'azienda non detiene sostanze pericolose per l'ambiente e pertanto non si individuano criticità per gli aspetti di vulnerabilità ambientale. L'azienda è stata valutata Critica per gli aspetti di vulnerabilità territoriale e pertanto si è definita un'area di Esclusione. All'interno dell'area di esclusioni ad oggi non si individuano situazioni di criticità.

8.7.2. Azioni di pianificazione su tutto il territorio comunale

Secondo quanto previsto dalle Linee Guida della Regione Piemonte per un'azione di pianificazione finalizzata a ridurre il livello di rischio industriale, si dovrà tenere conto dei seguenti criteri generali per la pianificazione del territorio comunale:

- rilascio del permesso di costruire previa verifica da parte del Comune della compatibilità dell'attività in progetto con la situazione territoriale e ambientale nella quale si inserisce;
- distribuzione delle aree/attività produttive in relazione agli elementi vulnerabili presenti sul territorio, in modo tale da separare le aree produttive dagli insediamenti residenziali e commerciali presenti sul territorio: è quindi opportuno evitare eccessiva frammentazione a macchia di leopardo delle aree/attività produttive;
- insediamento di nuovi elementi vulnerabili territoriali (scuole, ospedali, case di cura, RSA, ecc.) lontano da aree a destinazione d'uso industriale o nelle quali sono presenti le Attività Seveso e le Altre Attività Produttive individuate come degne di attenzione ai sensi del RIR;
- pianificazione congiunta dello sviluppo di aree produttive e di infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie), al fine di sollevare le aree più urbanizzate dal

- traffico pesante e garantire vie di accesso alternative e caratterizzate da elevato scorrimento, per i mezzi di soccorso e di emergenza;
- non ammissibilità di aree/attività produttive che determinino condizioni ambientali o territoriali definite Molto Critiche;
- ammissibilità di aree/attività produttive che determinino condizioni ambientali o territoriali definite Critiche.

Sarà possibile ridurre la criticità determinata in precedenza solo a fronte di uno studio di dettaglio che metta in relazione i seguenti elementi:

- la tipologia di attività;
- la tipologia e il quantitativo di sostanze presenti nelle attività;
- le misure preventive e mitigative adottate per controllare il rischio;
- i fattori che determinano le vulnerabilità ambientali dell'area.

Per le nuove installazioni di attività Seveso, come indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Torino, in fase di progetto il Comune dovrà richiedere al proponente una valutazione delle conseguenze degli incidenti, in cui saranno valutati i possibili scenari incidentali che potrebbero verificarsi all'interno dell'attività, completi della probabilità di accadimento e dell'estensione delle aree di danno. Acquisite queste informazioni preliminari, il Comune dovrà accertare la compatibilità dell'attività in progetto con la situazione territoriale ed ambientale nella quale si inserisce alla luce delle vulnerabilità territoriali e ambientali individuate dal documento RIR.

Nel caso di modifiche impiantistiche all'Attività Seveso esistente, qualora le modifiche apportassero variazioni degli scenari incidentali considerate in questo documento, si dovrà aggiornare la verifica di compatibilità territoriale ed eventualmente aggiornare l'Elaborato RIR qualora subissero modifiche le aree di vincolo.

Le indicazioni sopra riportate sono completate e perfezionate dal PTC della Città Metropolitana di Torino a cui dovrà essere fatto riferimento nel caso di nuovi stabilimenti Seveso o modifica dell'esistente o nel caso di insediamento di stabilimenti sotto-soglia Seveso.

Considerando infatti l'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino, relativo alle attività che fanno uso di alcune sostanze e categorie di sostanze pericolose in quantità inferiori a quelle che danno luogo agli adempimenti del D.Lgs.105/15, ma che sono comunque rilevanti per la possibilità di incidenti, l'articolo interviene sul nuovo insediamento di tali stabilimenti, sulle modificazioni impiantistiche e produttive (aumento della dimensione degli stoccaggi, introduzione di nuove sostanze pericolose) o sull'ampliamento di stabilimenti esistenti. Per garantire l'applicazione di questo articolo è opportuno che i comuni adeguino la modulistica impiegata per l'ottenimento dei titoli abitativi (es. permesso per costruire), prevedendo che il richiedente individui e dichiari l'appartenenza alle categorie individuate dal medesimo articolo.

8.7.3. Azioni di pianificazione per le Aree di Osservazione

In questo paragrafo sono delineate le azioni che il Comune dovrà attuare in caso di insediamenti nell'Area di Osservazione.

Le azioni da individuare nell'Area di Osservazione sono volte a fornire indicazioni gestionali e progettuali, atte a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale, e a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità con particolare attenzione a

garantire che in caso di incidente la viabilità consenta un facile accesso alle aree di danno da parte dei mezzi di soccorso e un deflusso della popolazione dalle aree che subiscono il danno.

Ai vincoli già indicati per l'intero territorio comunale, i servizi, le attività produttive commerciali di nuova edificazione o quelle oggetto di modificazioni, che comportino un aumento significativo del carico antropico (scuole, centri commerciali, insediamenti residenziali con elevato carico antropico, ecc.), dovranno dotarsi di:

- una duplice viabilità per l'accesso all'area di impianto da parte dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni della popolazione, ove possibile.
- un piano di emergenza interno atto a gestire in modo adeguato l'emergenza in caso di incidente rilevante nell'area.

8.7.4. Azioni di pianificazione per le Aree di esclusione

In questo paragrafo sono delineate le azioni che il Comune dovrà attuare in caso di nuovi insediamenti nell'Area di Esclusione o modifica agli esistenti.

Nell'Area di Esclusione, essendo quella più vicina all'area/attività produttiva, è necessario individuare azioni che garantiscano il non incremento del preesistente livello di rischio, ovvero evitare incrementi significativi del carico antropico e veicolare.

Oltre a quanto previsto dalle azioni di pianificazione su tutto il territorio e nell'Area di Osservazione, nell'Area di Esclusione non sono ammesse modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento significativo di carico antropico, tale da rientrare nelle categorie territoriali A e B di cui alla tabella 1 estratta dal D.M. 09/5/01 (riportata in Allegato 2).

Con particolare riferimento all'Area di Esclusione definita per gli stabilimenti Demak Polymers srl, ICAP_SIRA SpA e SIAD SpA si dovrà tener conto delle regole di piano qui oltre indicate:

- I. realizzare le nuove aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva Seveso o sotto-soglia Seveso, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
- II. nel caso di edifici ubicati su lotti confinanti con le aree di pertinenza di attività Seveso o sotto-soglia Seveso, dotare tutti i nuovi edifici di sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati le cui aperture verso l'esterno (inclusi eventuali canali o tubazioni di solo, drenaggi, aerazione) siano collocate con una elevazione pari o inferiore a metri +5 rispetto alla minima quota del piano di campagna dello Stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante che definisce l'Area di Esclusione;
- III. nel caso di edifici ubicati su lotti confinanti con le aree di pertinenza di attività Seveso o sotto-soglia Seveso, occorre inoltre realizzare un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza non inferiore a 2.50 m; minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre, prese d'aria) sul lato affacciato verso all'attività a rischio, limitando le aperture a quelle

strettamente necessarie per garantire gli accessi, l'illuminazione e i ricambi d'aria che non siano praticabili su altre facciate dell'edificio; prevedere un accesso carraio sull'area confinante con l'attività a rischio per l'accesso di mezzi di soccorso; installare, lungo il confine con l'attività a rischio, di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m; predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa; nel caso si dovessero realizzare aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.), queste dovranno essere in posizione protetta rispetto all'attività produttiva Seveso o sottosoglia Seveso, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.).

IV. l'insediamento di nuove aree produttive o di completamento è ammessa a condizione che sia garantita la:

- realizzazione di doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva
- realizzazione di un'adeguata viabilità di distribuzione interna all'area produttiva
- realizzazione di servizi comuni per la gestione delle emergenze (rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.).
- predisposizione di un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuate prove periodiche di evacuazione.

8.7.5. Azioni di pianificazione aree di danno attività Seveso Demak Polymers srl

Oltre alle azioni di pianificazione riportate nei precedenti paragrafi, le azioni di piano per le Attività Seveso sono definite anche considerando la verifica di compatibilità territoriale effettuata sulla base delle aree di danno definite dal Gestore e le categorie territoriali compatibili definite dal DM 9 maggio 2001 e dal DM 20/10/1998 come specificate nella sezione 4.1.1. In particolare:

- a) nell'area di Elevata Letalità per lo stabilimento Demak Polymers srl NON sono compatibili le categorie territoriali A, B, C, D ed E. È compatibile la sola categoria F.
- b) nell'area delle Lesioni Irreversibili per lo stabilimento Demak Polymers srl NON sono compatibili le categorie territoriali A, B, C e D. Sono compatibili le sole categorie E ed F.
- c) nell'area delle Lesioni Reversibili per lo stabilimento Demak Polymers srl NON sono compatibili le categorie territoriali A, B e C. Sono compatibili le sole categorie D, E ed F.

In base a questo risultato il Comune impone nel PRGC i vincoli identificati, autorizzando unicamente le categorie territoriali compatibili.

9. Zone urbane in Trasformazione (ZUT)

9.1. Parametri urbanistici

Gli interventi individuati dal PRGC con lo strumento della perequazione urbanistica nelle Zone Urbane in Trasformazione sono:

- **Comparti di Ristrutturazione Urbanistica (RU)**
- **Ambiti di Nuovo Impianto (NI)**

Nelle ZUT sono definiti i seguenti parametri:

1. Area di concentrazione edilizia (ACE) che comprende:

- L'area privata edificabile (AE)
- L'area di privata di pertinenza (AP)
- Il verde privato con valenza ecologica (VE)
- La superficie privata permeabile (SP)

2- Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo in cessione (VP)

L'insieme dei parametri ACE (1) corrispondono alla **Superficie Fondiaria (SF)**

L'insieme dei parametri ACE e VP (1+2) corrispondono alla **Superficie Territoriale (ST)**.

Le tavole di Piano del POC individuano le aree di concentrazione edilizia (ACE) e le aree destinate a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo in cessione (VP).

10. Comparti di Ristrutturazione Urbanistica (RU)

10.1. Modalità di attuazione degli interventi

- a) L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa prevista nei comparti perequativi di Ristrutturazione Urbanistica si attuano attraverso **intervento indiretto assoggettato a S.U.E.** di iniziativa pubblica o privata. Per interventi indiretti di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- b) Gli interventi indiretti, si attuano attraverso S.U.E. assistiti da Convenzione, formati secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del POC e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
- c) Lo S.U.E. dovrà di norma interessare l'intero Comparto RU, unitario o coordinato.
- d) Al fine di conseguire un disegno urbanistico ed architettonico coordinato ed un'efficacia funzionale, il Comune può dotarsi di un **Progetto di Coordinamento** (Masterplan). Esso costituisce una proposta progettuale generale non avente valore di piano attuativo e può essere predisposto dal Comune oppure da uno o più proprietari o aventi diritto rappresentanti almeno il 50,01% dell'edificabilità complessiva ammessa per tale Comparto. Dovrà, in questo caso, essere garantito il rispetto, pro quota dei singoli proprietari di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per Comparto unitario.
- e) Qualora il Comune faccia proprio con specifico atto deliberativo dell'organo competente un **Progetto di Coordinamento**, esso diventa **cogente** nei confronti della successiva elaborazione dei S.U.E. e delle relative convenzioni.
- f) Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento è ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica in Unità minime di intervento, previo l'adozione di un **Progetto di Coordinamento**. Per motivate esigenze operative ed attuative del Comparto, all'interno di esso possono essere individuate **Unità minime di intervento**, purché congrue ai fini della realizzazione di un'efficiente distribuzione infrastrutturale e della mobilità, degli standard a servizi e di eventuali interventi Erp previsti nel Comparto stesso.
- g) I tempi per l'elaborazione e l'approvazione dei S.U.E. relativi alle **singole Unità minime d'intervento**, dopo l'adozione da parte del Comune dei documenti relativi al coordinamento progettuale, possono essere diversi e separati.
- h) In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del S.U.E., nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un S.U.E. di iniziativa pubblica.
- i) In sede di S.U.E., la ripartizione (riguardante ACE e Ve) dei Comparti RU può essere modificata per esigenze oggettive e comprovate, quali stati di fatto, presenza di elettrodotti, metanodotti, reti tecnologiche, particolari situazioni ambientali, ecc. Sono consentite, qualora migliorative, motivate modifiche del

disegno e delle localizzazioni evidenziate negli elaborati di PRG, nel rispetto del principio dell'accorpamento degli standard, dell'accessibilità e fruibilità pubblica, qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale.

- j) Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a Vs e alla viabilità interna ai Comparti di trasformazione, ed ERP, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità (sottostando in questo caso alla temporalità della decadenza dei vincoli) oppure cedute gratuitamente (mediante convenzione con il comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Nelle aree espropriate o cedute l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 per la realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché con Permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle norme del Comparto di appartenenza, nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp).
- k) Gli edifici esistenti interni agli Ambiti di trasformazione possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto alle seguenti condizioni:
- a) lo stralcio deve riguardare l'area di effettiva pertinenza dell'edificio, come risulta dalla situazione catastale e di fatto;
 - b) gli edifici stralciati non possono essere demoliti e ricostruiti, ma esclusivamente sottoposti ad interventi fino al restauro e risanamento conservativo;
 - c) le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso in atto devono essere compatibili con la normativa funzionale del Comparto interessato.
 - d) prima dell'approvazione del S.U.E. è consentita la realizzazione di recinzioni, esclusivamente con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,00 m.

10.2. Usi consentiti

Nei Comparti di Ristrutturazione Urbanistica (RU) gli usi consentiti sono i seguenti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

Gli usi consentiti differenti da quello Residenziale non potranno superare complessivamente il 20% della SL potenziale assegnata ai diversi comparti.

10.3. Schede di Piano

10.3.1. Comparto RU.O.1 - Distretto Oltrepo

a) Definizione

Comparto collocato nel Distretto Oltrepo lungo la via Settimo in prossimità del RIO Goret, inserito nel contesto residenziale del distretto Oltrepo e caratterizzato dalla presenza di edifici per attività produttive o artigianali inutilizzati o collocati in zona impropria.

b) Obiettivi della ristrutturazione urbanistica

Trasformazione complessiva dell'area verso un ambito urbano integrato a destinazione prevalentemente residenziale integrate da destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

c) Parametri urbanistici

Superfici del Comparto:

Superficie Territoriale (ST)	33.579 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	60 %
Superficie destinata a servizi (VP)	40 %

Indici di Comparto:

Indice di densità territoriale (DT)	0,25 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	8.395 mq
Numero Piani (NP) max	3/4
Altezza max (H)	10,5/13,5 mt
Indice di copertura (IC) max	14% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	84 Unità

Indici integrativi da trasferimento:

Indice di Utilizzazione Integrativa (UI)	0,06 mq/mq
SL potenziale max edificabile	2.015 mq
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	20 Unità

Indice Pubblico:

Utilizzazione Pubblica (UP)	0,03 mq/mq
-----------------------------	------------

SL potenziale max edificabile	1.007 Mq
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	10 Unità

SL potenziale complessiva di Comparto (DT+UI+UP):

SL potenziale max	11.417 mq
-------------------	-----------

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

d) Prescrizioni progettuali

Come da indirizzi del PSC in fase di attuazione l'intervento dovrà rispettare prioritariamente la collocazione delle Aree di Concentrazione Edilizia (ACE) come da prefigurazioni volumetriche allegate al POC, privilegiando la collocazione dell'edificato sull'impronta degli edifici esistenti.

Rispetto all'altezza dell'edificato In sede di Progetto di Coordinamento (Masterplan) o di S.U.E. sulla base delle prefigurazioni prodotte dal Masterplan viene concessa la possibilità che parte di fabbricati possano superare l'altezza media prevista di 3 piani fuori terra e non oltre i 4 piani fuori terra, per una quota che non superi il 20% della SL edificabile. Questa soluzione sarà adottabile solo nel caso di scelta progettuale determinata dall'utilizzo dell'Indice Integrativo (UI) e/o dell'Indice Pubblico (UP). Tale facoltà è comunque sottoposta ad approvazione dall'Amministrazione rispetto alla coerenza con un disegno architettonico complessivo e con il contesto urbano di riferimento, oltre al rispetto delle confrontanze con l'edificato confinante.

Il parametro della distanza tra edifici si applica fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.L. 1444/68.

Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dal paragrafo 9.3.1. comma k) delle presenti Nda.

e) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP)

Le superfici VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 60% a verde attrezzato (SV)
- 25% spazi pubblici di interesse comune (SC)
- 15% a parcheggi pubblici (PP)

Per motivate esigenze attuative in sede di S.U.E. le articolazioni dei servizi a standard potranno essere modificate fermo restando la quota totale di VP prevista in cessione.

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 10% di quanto previsto in cessione dal PRG.

f) Requisiti ambientali

Gli interventi di prevista realizzazione dovranno assicurare:

- la formazione di una fascia arboreo-arbustiva di profondità non inferiore a m. 10 lungo il rio Goret;
- il mantenimento a verde della fascia ineditata ubicata nel settore nord dell'ambito nonché delle alberature presenti in essa, sia come elemento di qualificazione naturalistica locale sia come tassello della rete ecologica interna di connessione tra l'ambito del Po e le zone Rurali Periurbane (RP) di prossimità.

g) Tutele paesaggistiche

Il Comparto ricade nella Fascia Fluviale Allargata che recepisce le indicazioni delle fasce PAI. All'art.14, c. 8, lett. c delle NdA del PPR, per le quali vengono indicate le seguenti Direttive: *"nelle zone fluviali "allargate" [i Comuni] limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche e della rete di connessione paesaggistica.*

h) Tutele idrogeologiche

L'area ricade nella Sottoclasse IIB2 e pertanto la realizzazione di eventuali piani interrati non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno mt.1,00.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Inoltre il margine orientale ricade parzialmente entro la fascia di rispetto del Canale del Molino (o Gorrei), avente ampiezza di 12.50 m dal ciglio superiore di sponda, ascrivita alla classe IIIA, pertanto risulta ineditabile.

i) Prestazioni Ambientali

Ai sensi dell'art. 5 delle presenti NdA.

10.3.2. Comparto RU.O.2 - Distretto Oltrepo

a) Definizione

Comparto di trasformazione collocato lungo la via Brandizzo in prossimità delle sponde del Fiume Po, l'area presenta caratteristiche di marginalizzazione del tessuto urbano anche per l'esistenza di edifici destinati ad attività produttive posti a stretto contatto con gli edifici residenziali di prossimità e collocati in zona paesaggistica impropria.

b) Obiettivi della ristrutturazione urbanistica

Il Comparto RU.O.2 è inserito nel sistema di trasformazione strategico per la ricostruzione di un nuovo bordo urbano che sfrutti le potenzialità ambientali della prossimità con il fiume Po, incentivando la dismissione o la delocalizzazione delle attività produttive (qualora ancora attive) in aree attrezzate per la produzione.

L'obiettivo è di innescare un processo di rigenerazione urbana con una prevalente funzione a carattere residenziale, integrata da destinazioni d'uso ad essa compatibile, con il contestuale recupero ad uso pubblico delle sponde fluviali in modo da completare il parco lineare dell'Oltrepo (tra Torino e Settimo), potenziare il collegamento naturale al Parco della Mezzaluna di Settimo Torinese ed essere cerniera per la previsione di parco pubblico tra San Mauro, Settimo e Torino (Parco Niemeyer).

c) Parametri urbanistici

Superfici Comparto:

Superficie Territoriale (ST)	28.380 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	70 %
Superficie destinata a servizi (VP)	30 %

Indici di Comparto:

Indice di densità territoriale (DT)	0,25 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	7.095 mq
Numero Piani (NP) max	2/3
Altezza max (H)	7,5/10,5 mt
Indice di copertura ACE (IC) max	24 %
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	71 Unità

Indici integrativi da trasferimento:

Indice di Utilizzazione Integrativa (UI)	0,07 mq/mq
SL integrativa max edificabile	1.987 mq

Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	20 Unità
---	----------

Indice Pubblico:

Utilizzazione Pubblica (UP)	0,03 mq/mq
SL potenziale max edificabile	851 Mq
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	9 Unità

SL potenziale complessiva di Comparto (DT+UI+UP):

SL potenziale max	9.933 mq
-------------------	----------

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

d) Prescrizioni progettuali

Come da indirizzi del PSC in fase di attuazione l'intervento dovrà rispettare le collocazioni delle Aree di Concentrazione Edilizia (ACE) prevista dal POC che insistono prevalentemente sull'impronta degli edifici produttivi esistenti.

Lo S.U.E. dovrà prevedere la progettazione dei nuovi tratti stradali indicati sulle tavole del POC e prevedere soluzioni di riqualificazione dei tratti stradali afferenti all'area di trasformazione ai sensi delle Norme del PRGC sugli *"ambiti di riqualificazione della viabilità urbana"*.

Rispetto all'altezza dell'edificio in sede di Progetto di Coordinamento (Masterplan) o di S.U.E. sulla base delle prefigurazioni prodotte dal Masterplan viene concessa la possibilità che parte di fabbricati possano superare l'altezza media prevista di 2 piani fuori terra e non oltre i 3 piani fuori terra, per una quota che non superi il 20% della SL edificabile. Questa soluzione sarà adottabile solo nel caso di scelta progettuale determinata dall'utilizzo dell'Indice Integrativo (UI) e/o dell'Indice Pubblico (UP). Tale facoltà è comunque sottoposta ad approvazione dall'Amministrazione rispetto alla coerenza con un disegno architettonico complessivo e con il contesto urbano di riferimento, oltre al rispetto delle confrontanze con l'edificio confinante.

Il parametro della distanza tra edifici si applica fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.L. 1444/68.

Per gli edifici esistenti si applica quanto previsto dal paragrafo 9.3.1. comma k) delle presenti Nda.

e) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP)

Le superfici VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 70% a verde attrezzato (SV)
- 15% spazi pubblici di interesse comune (SC)
- 15% a parcheggi pubblici (PP)

Per motivate esigenze attuative in sede di S.U.E. le articolazioni dei servizi a standard potranno essere modificate fermo restando la quota totale di VP prevista in cessione.

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 10% di quanto previsto in cessione dal PRG.

f) Tutele paesaggistiche

Il Comparto ricade nella Fascia Fluviale Allargata che recepisce le indicazioni delle fasce PAI. All'art.14, c. 8, lett. c delle NdA del PPR, per le quali vengono indicate le seguenti Direttive: *"nelle zone fluviali "allargate" [i Comuni] limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche e della rete di connessione paesaggistica.*

L'area è interessata dalla fascia dei 150 mt (Galasso) e dalla "Zona fluviale interna" del Po come da art. 14, lett. B delle NdA del PPR.

g) Tutele idrogeologiche

Area collocata in fascia C del Fiume Po, rilevata di circa 10 m dall'alveo dello stesso, a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, per il quale al momento non sono indicate le opere di difesa necessarie. Ferma restando la necessità di verificare nel tempo lo stato di conservazione delle opere spondali esistenti, con modalità e frequenza indicate dall'Amministrazione comunale, attualmente è possibile procedere a nuove edificazioni con le seguenti prescrizioni:

- è consentito l'utilizzo dei piani terra solo come autorimessa e/o magazzino;
- la collocazione di nuovi impianti tecnici deve essere superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- l'uso dei piani terra a fini abitativi, terziari, commerciali e a servizi è consentita nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), ad una quota superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di terreno.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di SUE, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

I soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato, nel quale sia indicata la classificazione del rischio idrogeologico

ed idraulico individuata nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzo urbanistico”, che escluda ogni responsabilità dell’Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Nel medesimo atto di vincolo il soggetto attuatore e successori aventi causa si obbligano ad informare i fruitori dell’immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico e di quanto previsto nell’atto liberatorio.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

h) Prestazioni Ambientali

Ai sensi dell’art. 5 delle presenti NdA.

11. Ambiti di Nuovo Impianto a completamento urbano (NI)

11.1. Modalità di attuazione degli interventi

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa prevista negli ambiti di Nuovo Impianto. Per interventi diretti di attuazione del PRGC si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire.

Ove prescritto o necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato, come previsto al comma 5 dell'articolo 49 della Lur 56/1977, alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.

Per gli interventi di Nuovo Impianto al presente articolo i Permessi di costruire dovranno contenere specifiche prescrizioni adattate secondo le condizioni morfologiche e di contesto, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge, alle prestazioni ambientali all'art. 5 delle presenti NdA, finalizzate comunque al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa.

11.2. Usi consentiti

Negli Ambiti di Nuovo Impianto (NI) gli usi consentiti sono i seguenti:

R - RESIDENZIALE	RP	RP00	Residenza privata
	RC	RC00	Residenza collettiva
T - TERZIARIO COMMERCIALE	TC	TC01	Esercizi di vicinato
H - TURISTICO RICETTIVO	HT	HT02	Ricettività alberghiera minore
T - TERZIARIO	TA	TA01	Servizi immateriali alla persona o alla produzione
		TA02	Servizi finanziari e assicurativi
		TA03	Ricerca e sviluppo
		TA05	Attività direzionale
P - PRODUTTIVO	PA	PA01	Artigianato di servizio alla persona

Gli usi consentiti differenti da quello Residenziale non potranno superare complessivamente il 10% della SL potenziale assegnata ai diversi ambiti.

11.3. Schede di Piano

11.3.1. Ambito NI.O.1 - Distretto Oltrepo

a) Definizione

Ambito di proprietà pubblica collocato tra la via Aosta, via Asti e via Salasco, inserito nel contesto residenziale dell'Oltrepo.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento a regia pubblica di completamento del tessuto urbano con destinazione d'uso a prevalenza residenziale e la creazione di un'area pubblica a verde attrezzato.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	3.927 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	75 %
Superficie destinata a servizi (VP)	25 %

Indice Pubblico Ambito:

Utilizzazione Pubblica (UP)	0,30 mq/mq
SL pubblica max edificabile	1.178 Mq
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	12 Unità
Numero Piani (NP) max	3
Altezza max (H)	10,5 mt
Indice di copertura (IC) max	13% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 80% a verde attrezzato (SV)
- 20% a interesse collettivo (SC)

In sede attuativa per motivate condizioni attuative le percentuali di ripartizione sopra indicate potranno essere modificate, fermo restando le quantità prescritte in Servizi Pubblici.

d) Prescrizioni progettuali:

Il Permesso di costruire dovrà essere subordinato, come previsto al comma 5 dell'articolo 49 della Lur 56/1977, alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione.

Il raccordo dell'Ambito con la viabilità esistente dovrà avvenire attraverso via Asti escludendo nuovi innesti veicolari lungo via Aosta e via Salasco.

e) Tutele idrogeologiche:

Poiché l'area ricade nella Sottoclasse IIB2 e contestualmente è compresa all'interno della fascia C del PAI, la realizzazione di eventuali piani interrati è consentita mediante l'adozione di accorgimenti tecnici che escludano l'allagamento da parte di potenziali acque di esondazione. Pertanto l'accesso ai piani interrati, che dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati, dovrà essere localizzato a una quota pari o superiore a quella del piano stradale di Via Ronchi, non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno mt.1,00. Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

11.3.2. Ambito NI.O.2 - Distretto Oltrepo

a) Definizione:

Ambito prospiciente via Villafranca, inserito nel contesto residenziale dell'Oltrepo.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente in un'area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	4.245 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	75 %
Superficie destinata a servizi (VP)	25 %

Indici Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	1.274 mq
Numero Piani (NP) max	3
Altezza max (H)	10,5 mt
Indice di copertura (IC) max	20% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	13 Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP)

Le superfici VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 70% a verde attrezzato (SV)
- 15% spazi pubblici di interesse comune (SC)
- 15% a parcheggi pubblici (PP)

Per motivate esigenze attuative in sede di S.U.E. le articolazioni dei servizi a standard potranno essere modificate fermo restando la quota totale di VP prevista in cessione.

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 10% di quanto previsto in cessione dal PRG.

d) Tutele idrogeologiche:

Area collocata in fascia C del Fiume Po, a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, per il quale al momento non sono indicate con precisione le opere di difesa necessarie, ascritta alla classe IIIB2p e rilevata di circa 10 m dall'alveo dello stesso.

In assenza del completamento delle opere di difesa, i permessi di costruire o atti equivalenti possono essere rilasciati previa valutazione, caso per caso e facendo riferimento ai criteri tecnici indicati nella D.G.R. n. 8-905 del 24 marzo 2025 e s.m.i., della compatibilità delle singole istanze con le condizioni di pericolosità evidenziate nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) o nelle successive varianti alle fasce fluviali o in più recenti studi aventi un elevato grado di confidenza, sulla base di idonea documentazione tecnica. La valutazione di compatibilità dell'intervento deve essere effettuata utilizzando gli elementi conoscitivi (portate, tiranti e velocità) derivanti dai piani e dagli studi sopra richiamati, raffrontandoli con la topografia del territorio in corrispondenza dell'intervento proposto nell'istanza. Di tale valutazione tiene conto il Comune in sede di rilascio dei provvedimenti suddetti, in modo da garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e il non aggravio delle condizioni di vulnerabilità e di rischio presenti, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.

Ferma restando la necessità di verificare nel tempo lo stato di conservazione delle opere spondali esistenti, con modalità e frequenza indicate dall'Amministrazione comunale, attualmente è possibile procedere a nuove edificazioni con le seguenti prescrizioni:

- è consentito l'utilizzo dei piani terra come autorimessa e/o magazzino;
- la collocazione di nuovi impianti tecnici deve essere superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- l'uso dei piani terra a fini abitativi, terziari, commerciali e a servizi è consentita nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), ad una

quota superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;

- non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di terreno.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

I soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato, nel quale sia indicata la classificazione del rischio idrogeologico ed idraulico individuata nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzo urbanistico”, che escluda ogni responsabilità dell’Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Nel medesimo atto di vincolo il soggetto attuatore e successori aventi causa si obbligano ad informare i fruitori dell’immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico e di quanto previsto nell’atto liberatorio.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

11.3.3. Ambito NI.O.3 - Distretto Oltrepo

a) Definizione:

Ambito collocato tra via Del Porto, via Trieste e via Monfalcone

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente con cessione di quota fondiaria per servizi pubblici, in un’area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	7.119 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	75 %
Superficie destinata a servizi (VP)	25 %

Indici Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	2.136 mq
Numero Piani (NP) max	3
Altezza max (H)	10,5 mt

Indice di copertura (IC) max	13%	ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30%	ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	21	Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10	Mt
Edifici da confini privati o servizi	6	Mt
Edifici dal ciglio stradale	6	Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 70% a verde attrezzato (SV)
- 20% a parcheggi pubblici (PP)
- 10% a interesse collettivo (SC)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20% di SV e di PP previsto in dismissione dal PRG. In tal caso le % di ripartizioni rimangono invariate rispetto alla quota restante in dismissione.

In sede attuativa, per motivate condizioni attuative le percentuali di ripartizione sopra indicate potranno essere modificate, fermo restando le quantità prescritte in dismissione.

d) Prescrizioni progettuali:

Il raccordo dell'Ambito con la viabilità esistente potrà avvenire lungo le vie Trieste, Monfalcone o del Porto (traversa), escludendo nuovi innesti veicolari lungo il tratto di via del Porto che costeggia a nord l'Ambito stesso.

e) Tutele idrogeologiche:

Area collocata in fascia C del Fiume Po, per il quale al momento non sono indicate con precisione le opere di difesa necessarie al completamento della messa in sicurezza, ascritta alla classe IIIB2p e rilevata di circa 10 m dall'alveo dello stesso.

In assenza del completamento delle opere di difesa, i permessi di costruire o atti equivalenti possono essere rilasciati previa valutazione, caso per caso e facendo riferimento ai criteri tecnici indicati nella D.G.R. n. 8-905 del 24 marzo 2025 e s.m.i., della compatibilità delle singole istanze con le condizioni di pericolosità evidenziate nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) o nelle successive varianti alle fasce fluviali o in più recenti studi aventi un elevato grado di confidenza, sulla base di idonea documentazione tecnica. La valutazione di compatibilità dell'intervento deve essere effettuata utilizzando gli elementi conoscitivi (portate, tiranti e velocità) derivanti dai piani e dagli studi sopra richiamati, raffrontandoli con la topografia del territorio in corrispondenza dell'intervento proposto nell'istanza. Di tale valutazione tiene conto il Comune in sede di rilascio dei provvedimenti suddetti, in modo da garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e il

non aggravio delle condizioni di vulnerabilità e di rischio presenti, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.

Ferma restando la necessità di verificare nel tempo lo stato di conservazione delle opere spondali esistenti, con modalità e frequenza indicate dall'Amministrazione comunale, attualmente è possibile procedere a nuove edificazioni con le seguenti prescrizioni:

- è consentito l'utilizzo dei piani terra come autorimessa e/o magazzino;
- la collocazione di nuovi impianti tecnici deve essere superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- l'uso dei piani terra a fini abitativi, terziari, commerciali e a servizi è consentita nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), ad una quota superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di terreno.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da **presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo**, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

I soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato, nel quale sia indicata la classificazione del rischio idrogeologico ed idraulico individuata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico", che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Nel medesimo atto di vincolo il soggetto attuatore e successori aventi causa si obbligano ad informare i fruitori dell'immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico e di quanto previsto nell'atto liberatorio.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

11.3.4. Ambito NI.O.4 - Distretto Oltrepo

a) Definizione:

Ambito collocato in via Novara.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente con cessione di quota fondiaria per servizi pubblici, in un'area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	1.074 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	75 %

Superficie destinata a servizi (VP)	25 %
-------------------------------------	------

Indici Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	322 mq
Numero Piani (NP) max	2
Altezza max (H)	7,5 mt
Indice di copertura (IC) max	20% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	3 Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 100% a parcheggi pubblici (PP)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20% previsto in dismissione dal PRG.

d) Tutele idrogeologiche:

Area collocata in fascia C del Fiume Po, rilevata di circa 10 m dall'alveo dello stesso, a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, per il quale al momento non sono indicate le opere di difesa necessarie.

In assenza del completamento delle opere di difesa, i permessi di costruire o atti equivalenti possono essere rilasciati previa valutazione, caso per caso e facendo riferimento ai criteri tecnici indicati nella D.G.R. n. 8-905 del 24 marzo 2025 e s.m.i., della compatibilità delle singole istanze con le condizioni di pericolosità evidenziate nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) o nelle successive varianti alle fasce fluviali o in più recenti studi aventi un elevato grado di confidenza, sulla base di idonea documentazione tecnica. La valutazione di compatibilità dell'intervento deve essere effettuata utilizzando gli elementi conoscitivi (portate, tiranti e velocità) derivanti dai piani e dagli studi sopra richiamati, raffrontandoli con la topografia del territorio in corrispondenza dell'intervento proposto nell'istanza. Di tale valutazione tiene conto il Comune in sede di rilascio dei provvedimenti suddetti, in modo da garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e il non aggravio delle condizioni di vulnerabilità e di rischio presenti, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.

Ferma restando la necessità di verificare nel tempo lo stato di conservazione delle opere spondali esistenti, con modalità e frequenza indicate dall'Amministrazione comunale, attualmente è possibile procedere a nuove edificazioni con le seguenti prescrizioni:

- è consentito l'utilizzo dei piani terra come autorimessa e/o magazzino;
- la collocazione di nuovi impianti tecnici deve essere superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- l'uso dei piani terra a fini abitativi, terziari, commerciali e a servizi è consentita nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), ad una quota superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di terreno.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da **presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo**, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

I soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato, nel quale sia indicata la classificazione del rischio idrogeologico ed idraulico individuata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico", che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Nel medesimo atto di vincolo il soggetto attuatore e successori aventi causa si obbligano ad informare i fruitori dell'immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico e di quanto previsto nell'atto liberatorio.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

11.3.5. Ambito NI.O.T - Distretto Oltrepo

a) Definizione:

Ambito prospiciente via Roma di pertinenza dell'Hotel inserito nel contesto residenziale dell'Oltrepo.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di estensione del complesso esistente con destinazione d'uso esclusivamente a turistico ricettivo.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	1.196 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	100 %

Indici Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
-------------------------------------	------------

Superficie Lorda (SL) edificabile max	359 mq
Numero Piani (NP) max	2
Altezza max (H)	7,5 mt
Indice di copertura (IC) max	20% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	4 Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

c) Tutele idrogeologiche:

Area collocata in fascia C del Fiume Po, rilevata di circa 10 m dall'alveo dello stesso, a tergo del limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, per il quale al momento non sono indicate le opere di difesa necessarie.

In assenza del completamento delle opere di difesa, i permessi di costruire o atti equivalenti possono essere rilasciati previa valutazione, caso per caso e facendo riferimento ai criteri tecnici indicati nella D.G.R. n. 8-905 del 24 marzo 2025 e s.m.i., della compatibilità delle singole istanze con le condizioni di pericolosità evidenziate nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) o nelle successive varianti alle fasce fluviali o in più recenti studi aventi un elevato grado di confidenza, sulla base di idonea documentazione tecnica. La valutazione di compatibilità dell'intervento deve essere effettuata utilizzando gli elementi conoscitivi (portate, tiranti e velocità) derivanti dai piani e dagli studi sopra richiamati, raffrontandoli con la topografia del territorio in corrispondenza dell'intervento proposto nell'istanza. Di tale valutazione tiene conto il Comune in sede di rilascio dei provvedimenti suddetti, in modo da garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi e infrastrutturali e il non aggravio delle condizioni di vulnerabilità e di rischio presenti, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.

Ferma restando la necessità di verificare nel tempo lo stato di conservazione delle opere spondali esistenti, con modalità e frequenza indicate dall'Amministrazione comunale, attualmente è possibile procedere a nuove edificazioni con le seguenti prescrizioni:

- è consentito l'utilizzo dei piani terra come autorimessa e/o magazzino;
- la collocazione di nuovi impianti tecnici deve essere superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;
- l'uso dei piani terra a fini abitativi, terziari, commerciali e a servizi è consentita nel caso in cui l'estradosso del primo solaio calpestabile risulti, come da documentazione allegata allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), ad una quota superiore al livello idrometrico della piena con tempo di ritorno duecentennale del Fiume Po;

- non sono consentiti innalzamenti dal piano campagna ottenuti tramite riporti di terreno.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

I soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio, nella forma di atto pubblico registrato, nel quale sia indicata la classificazione del rischio idrogeologico ed idraulico individuata nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzo urbanistico”, che escluda ogni responsabilità dell’Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Nel medesimo atto di vincolo il soggetto attuatore e successori aventi causa si obbligano ad informare i fruitori dell’immobile, a qualunque titolo, delle condizioni di rischio idrogeologico ed idraulico e di quanto previsto nell’atto liberatorio.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

11.3.6. Ambito NI.C.1 - Distretto Centro - Sant’Anna - Pescatori

a) Definizione:

Ambito collocato lungo la via Torino all’incrocio con la via Rocciamelone, inserito in nel contesto residenziale

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente con cessione di quota fondiaria per servizi pubblici, in un’area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	2.087 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	55 %
Superficie destinata a servizi (VP)	45 %

Indici di Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,16 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	334 mq
Numero Piani (NP) max	2
Altezza max (H)	7,5 mt
Indice di copertura (IC) max	15% ACE

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	3 Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	3 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 50% a verde attrezzato (SV)
- 50% a parcheggi pubblici (PP)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20% di SV e di PP previsto in dismissione dal PRG. In tal caso le % di ripartizioni rimangono invariate rispetto alla quota restante in dismissione.

In sede attuativa, per motivate condizioni attuative le percentuali di ripartizione sopra indicate potranno essere modificate, fermo restando le quantità prescritte in dismissione.

d) Tutele idrogeologiche:

Area ascritta alla classe I.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

11.3.7. Ambito NI.C.2 - Distretto Centro - Sant'Anna - Pescatori

a) Definizione:

Ambito collocato lungo la via Torino all'incrocio con la via Canua, inserito in un contesto residenziale e in adiacenza all'attuale edificio anticamente utilizzato a Cascina.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente con cessione di quota fondiaria per servizi pubblici, in un'area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	3.761 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	35 %
Superficie destinata a servizi (VP)	65 %

Indici di Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,16 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	602 mq
Numero Piani (NP) max	2
Altezza max (H)	7,5 mt
Indice di copertura (IC) max	23% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	6 Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale*	6 Mt

** Limite di distanza da non rispettare nel caso di continuità del fronte con il filo del complesso edilizio esistente della Cascina*

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 70% a verde attrezzato (SV)
- 30% a parcheggi pubblici (PP)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20% di SV e di PP previsto in dismissione dal PRG. In tal caso le % di ripartizioni rimangono invariate rispetto alla quota restante in dismissione.

In sede attuativa, per motivate condizioni attuative le percentuali di ripartizione sopra indicate potranno essere modificate, fermo restando le quantità prescritte in dismissione.

d) Tutele idrogeologiche:

Area ascritta alle classi I e IIB1 e ricadente parzialmente nella fascia di rispetto del rio in classe IIIB3.

Nella porzione ascritta alla Classe IIB1, nel caso gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di piani interrati, questi non potranno essere destinati all'uso abitativo e la loro realizzazione potrà essere effettuata solo nel caso in cui siano certificate idonee soluzioni tecniche in grado di garantirne l'uso in condizioni di sicurezza. Tale idoneità dovrà essere certificata da apposita relazione asseverata, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano descritti i criteri e metodologie di esecuzione delle opere.

La fattibilità degli interventi edilizi, da realizzarsi al di fuori della fascia di rispetto del rio, deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i., da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

Sono comunque escluse realizzazioni interrate che prevedano locali per l'alloggiamento di impianti tecnologici.

Per interventi edificatori previsti in questa classe sono esclusi dal computo del volume i piani parzialmente interrati che non emergano dal suolo per più di m. 1,50, misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale sovrastante terreno sistemato a verde.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

e) Prescrizioni progettuali:

Privilegiare un intervento di completamento in continuità architettonica con il complesso della antica Cascina, con particolare attenzione all'impatto paesaggistico dell'intervento per soluzioni volumetriche, tecniche costruttive e materiali utilizzati.

11.3.8. Ambito NI.S.1 - Distretto Sambuy

a) Definizione:

Ambito collocato tra la via Torino e via Valliè, inserito nel contesto residenziale a valle della fascia precollinare.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento in un'area di completamento individuata per garantire la possibilità di utilizzo degli Indici di Utilizzazione Integrativa assegnati alle numerose aree individuate dal PRGC di interesse collettivo lungo l'asse della sponda destra del Fiume Po, che possono atterrare prioritariamente in questo specifico Ambito (vedi paragrafo 12.3 delle NdA).

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	6.912 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	65 %

Superficie destinata a servizi (VP)	35 %
-------------------------------------	------

Indici di Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	2.074 mq
Numero Piani (NP) max	3
Altezza max (H)	10,5 mt
Indice di copertura (IC) max	15% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	21 Unità

Indici integrativi da trasferimento:

Indice di Utilizzazione Integrativa (UI)	0,14 mq/mq
SL Integrativa max edificabile	968 mq
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	10 Unità

SL potenziale complessiva di Comparto (DT+UI):

SL potenziale max	3.041 mq
-------------------	----------

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 70% a verde attrezzato (SV)
- 30% a parcheggi pubblici (PP)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20% di SV e di PP previsto in dismissione dal PRG. In tal caso le % di ripartizioni rimangono invariate rispetto alla quota restante in dismissione.

In sede attuativa, per motivate condizioni attuative le percentuali di ripartizione sopra indicate potranno essere modificate, fermo restando le quantità prescritte in dismissione.

d) Tutele idrogeologiche:

Area ascritta alla classe IIA1.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e nel rispetto delle specifiche prescrizioni della classe IIA1, da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

e) Prescrizioni progettuali:

Privilegiare un intervento di completamento in continuità architettonica con il contesto ambientale precollinare, con particolare attenzione all'impatto paesaggistico dell'intervento per soluzioni volumetriche, tecniche costruttive, materiali utilizzati e qualità delle piantumazioni da conservare e da integrare.

11.3.9. Ambito NI.S.2 - Distretto Sambuy

a) Definizione:

Ambito collocato sulla via Torino inserito nel contesto residenziale a confine con un centro commerciale.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente con cessione di quota fondiaria per servizi pubblici, in un'area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	10.081 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	35 %
Superficie destinata a servizi (VP)	65 %

Indici di Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	3.024 mq
Numero Piani (NP) max	3
Altezza max (H)	10,5 mt
Indice di copertura (IC) max	28% ACE

Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	30 Unità

Indici integrativi da trasferimento:

Indice di Utilizzazione Integrativa (UI)	0,14 mq/mq
SL Integrativa max edificabile	1.411 mq
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	14 Unità

SL potenziale complessiva di Comparto (DT+UI):

SL potenziale max	4.436 mq
-------------------	----------

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale	6 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 80% a verde attrezzato (SV)
- 20% a parcheggi pubblici (PP)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20% di SV e di PP previsto in dismissione dal PRG. In tal caso le % di ripartizioni rimangono invariate rispetto alla quota restante in dismissione.

In sede attuativa, per motivate condizioni attuative le percentuali di ripartizione sopra indicate potranno essere modificate, fermo restando le quantità prescritte in dismissione.

d) Tutele idrogeologiche:

Area ascritta alle classi IIB2 e IIA1.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e nel rispetto delle specifiche prescrizioni delle classe IIA1, da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

La realizzazione di eventuali piani interrati nella porzione di classe IIB2 non dovrà interferire con il regime della falda idrica e sarà pertanto subordinata ai risultati di

preventive indagini volte alla verifica della soggiacenza della falda e della relativa escursione massima annuale e storica, dalla quale dovrà essere garantito un franco di almeno mt.1,00.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

e) Prescrizioni progettuali:

Privilegiare un intervento di completamento in continuità architettonica con il contesto ambientale, con particolare attenzione all'impatto paesaggistico dell'intervento per soluzioni volumetriche, tecniche costruttive, materiali utilizzati e qualità delle piantumazioni da conservare e/o da integrare.

11.3.10. Ambito NI.S.3 - Distretto Sambuy

a) Definizione:

Ambito collocato lungo la via Torino all'altezza del civico 72.

b) Obiettivi urbanistici:

Intervento di completamento del tessuto urbano esistente con cessione di quota fondiaria per servizi pubblici, in un'area vincolata a servizi dal precedente PRGC nel 1986 e mai acquisita ad uso pubblico.

Superfici Ambito:

Superficie Territoriale (ST)	1.310 mq
Area Concentrazione Edilizia (ACE)	75 %
Superficie destinata a servizi (VP)	25 %

Indici di Ambito:

Indice di densità territoriale (DT)	0,30 mq/mq
Superficie Lorda (SL) edificabile max	393 mq
Numero Piani (NP) max	2
Altezza max (H)	7,5 mt
Indice di copertura (IC) max	20% ACE
Indice di permeabilità fondiaria (IPF) min	30% ACE
Indice di Densità arborea (DA) = SL/100	4 Unità

Distanze minime:

Distanza tra Edifici	10 Mt
----------------------	-------

Edifici da confini privati o servizi	6 Mt
Edifici dal ciglio stradale*	6 Mt

c) Specifiche sui Servizi di interesse pubblico (VP):

Le superfici destinate a VP da realizzarsi sono così ripartite:

- 100% a parcheggi pubblici (PP)

È consentita la monetizzazione delle aree destinate a servizi per una quota massima del 20%.

d) Tutele idrogeologiche:

Area ascritta alla classe IIA1.

La fattibilità degli interventi edilizi deve essere valutata attraverso una relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e nel rispetto delle specifiche prescrizioni della classe IIA1, da presentarsi in sede di richiesta di titolo abilitativo, mentre la relazione geotecnica, comprensiva delle specifiche verifiche di cui al D.M. 17/01/2018 e s.m.i. e la relazione sismica, possono al più tardi essere presentate con il progetto esecutivo delle strutture.

In ogni caso, gli interventi in progetto non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

e) Prescrizioni progettuali:

Privilegiare un intervento di completamento in continuità architettonica con il contesto ambientale, con particolare attenzione all'impatto paesaggistico dell'intervento per soluzioni volumetriche, tecniche costruttive e materiali utilizzati

12. Servizi Ecosistemici di interesse collettivo (SP)

Come da indirizzi del PSC il POC individua come uno dei suoi obiettivi principali la creazione di un parco urbano di collegamento tra le sponde del fiume Po lato Distretto Oltrepo e la fascia di verde periurbano tra il distretto Oltrepo e il Distretto produttivo del Pescarito, un corridoio verde ricompreso tra i confini dei Comuni di Torino e Settimo Torinese.

Per le aree ricomprese in questo disegno urbanistico il POC introduce la perequazione urbanistica aerea e il concetto di Servizi Ecosistemi (SE): ovvero i benefici che il suolo fornisce per il benessere collettivo limitando le pressioni antropiche e garantendo nuove prestazioni ecologiche, ambientali e paesaggistiche. Un supporto considerato strategico per la gestione delle risorse naturali nell'ambito della pianificazione del territorio rispetto al loro ruolo nel contrastare la perdita di biodiversità, causata in maggior parte dalle crescenti vulnerabilità territoriali.

A tal fine le aree individuate come fascia ambientale dal PRGC dovranno caratterizzarsi a seconda della propria morfologia per la capacità di creare condizioni funzionali per:

- Qualità degli habitat come funzione naturalistica;
- Stoccaggio del carbonio come funzione protettiva;
- Filtraggio dell'acqua come funzione protettiva;
- Purificazione dell'acqua dagli inquinanti come funzione protettiva;
- Impollinazione come funzione produttiva;
- Produttività bio-agricola come funzione produttiva

12.1. Aree per servizi ecosistemici in ambito produttivo

Nella fascia tra il Distretto produttivo Pescarito e il Distretto Oltrepo il POC individua le aree destinate a servizi ecosistemici con funzione di filtro ambientale (SP.P) collocate tra le attività produttive insediate nel comparto Pescarito e le aree urbane poste a sud.

Le aree sono così classificate:

Aree di proprietà comunale in dotazione per standard:

- SP.P1.01.C
- SP.P1.04.C
- SP.P1.05.C
- SP.P1.06.C
- SP.P1.11.C
- SP.P2.03.C

Aree vincolate a servizi ecosistemici:

- SP.P1.02
- SP.P1.03
- SP.P1.07
- SP.P1.08
- SP.P1.09
- SP.P1.10

- SP.P2.01
- SP.P2.02
- SP.P2.04
- SP.P2.05

Le sole aree del comparto Pescarito **vincolate a servizi ecosistemici**, di cui al presente articolo, sono dotate di un **indice perequativo trasferibile** che produce SL integrativa da utilizzare esclusivamente nel Comparto Pescarito.

L'indice di **Utilizzazione Integrativa (UI)** assegnato alle aree SP.P è pari a **0,05 mq/mq**.

La SL prodotta dall'acquisizione di aree a servizi SP.P potrà essere utilizzata come quota di edificabilità aggiuntiva **esclusivamente**:

- a) In attività di Riqualificazione Edilizia (RQ) nella misura massima del **10%** della SL complessiva d'intervento
- b) In attività di Demolizione e Ricostruzione (DR) nella misura massima del **20%** della SL complessiva d'intervento
- c) In attività di Riqualificazione Urbanistica (RB) nella misura massima del **20%** della SL complessiva d'intervento

Gli **interventi ammessi** in questa specifica fascia sono quelli di sistemazioni a **parco a carattere ambientale**, ad impronta naturalistica con funzione di quinta paesaggistica e di elemento di riqualificazione e recupero della rete ecologica locale. Sono ammissibili la realizzazione di attrezzature a servizio del parco a basso impatto ambientale e paesaggistico, così come eventuali sistemazioni paesaggistiche nell'area di laminazione vincolata idrogeologicamente (SP.P1.03)

L'insieme delle aree previste come dotazione territoriale per servizi funzionali al comparto produttivo concorrono alla creazione di un parco urbano e sono tra quelle a cui assegnare priorità per la messa a dimora di alberi ad alto fusto derivanti dall'applicazione in fase attuativa dell'indice di *densità arborea (A)* previsto dalle norme del PRGC.

12.2. Aree per servizi ecosistemici nel Distretto Oltrepo

Queste aree sono collocate nel Distretto Oltrepo dalle sponde del fiume Po fino a connettersi al corridoio verde del Distretto produttivo del Pescarito e concorrono alla creazione di un vasto parco urbano con il recupero ad uso pubblico delle sponde fluviali in modo da completare il parco lineare dell'Oltrepo e potenziare il collegamento naturale con il Parco della Mezzaluna di Settimo Torinese.

Le aree vincolate a servizi ecosistemici in ambito sono così classificate:

SP.O.1:

- vasta area sulle sponde del fiume Po vincolate al 100% a Parco Urbano ai sensi dell'art. 22 della LUR;
- l'indice aereo di Utilizzazione Incentivante (UI) assegnato è pari a 0,05 mq/mq.

VP.O.1:

- si tratta di un'area vincolata a servizi nel 1986 dal precedente PRGC e mai acquisita ad uso pubblico, per la quale l'Amministrazione ha ritenuto di reiterare il vincolo a servizi con l'applicazione di un indice aereo trasferibile pari a quello di edificabilità assegnato alle altre aree con stesse condizioni di vincolo decaduto.
- l'indice aereo di Utilizzazione Incentivante (UI) assegnato è pari a 0,30 mq/mq.

La SL prodotta dall'acquisizione delle aree a servizi al presente articolo potrà essere utilizzata come quota di edificabilità aggiuntiva esclusivamente nei Comparti di Ristrutturazione Urbanistica:

- RU.O.1
- RU.O.2

12.3. Aree per servizi ecosistemici nei Distretti Sant'Anna Pescatori e Sambuy

Si tratta di aree individuate dal PRG per essere acquisite per una destinazione a verde urbano di completamento e di recupero ambientale.

Le aree vincolate a verde urbano di completamento sono così classificate:

VP.C.1; VP.S.1:

- si tratta di aree vincolate a servizi nel 1986 dal precedente PRGC e mai acquisita ad uso pubblico, per le quali l'Amministrazione ha ritenuto di reiterare il vincolo a servizi con l'applicazione di un indice aereo trasferibile pari a quello di edificabilità assegnato alle altre aree con stesse condizioni di vincolo decaduto.
- l'indice aereo di Utilizzazione Incentivante (UI) assegnato è pari a 0,30 mq/mq.
- le aree sono vincolate al 100% a destinazione a Verde Pubblico e concorrono alla dotazione a standard art. 21 della LUR.

Le aree vincolate per il recupero ambientale e idrogeologico ai fini della delocalizzazione degli impianti esistenti sono così classificate:

SP.C.2; SP.C.3:

- si tratta di aree in zona a parco geologicamente sensibile sulle quali insistono immobili con destinazione d'uso impropria per le quali si incentiva la delocalizzazione.
- l'indice aereo di Utilizzazione Incentivante (UI) assegnato è pari a 0,30 mq/mq.
- Le aree sono vincolate al 100% a destinazione a Parco e concorrono alla dotazione a standard art. 22 della LUR.

Per le aree VP e SP non è consentita la monetizzazione dei servizi pubblici.

La SL prodotta dall'acquisizione di aree a servizi **VP** e **SP** potrà essere utilizzata come quota di edificabilità aggiuntiva **prioritariamente** nelle aree di Nuovo Impianto **NI.S.1** e **NI.S.2**, in alternativa l'Amministrazione potrà valutare un trasferimento anche nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica (RU) del Distretto Oltrepo.

13. Territori Agricoli

1. Il POC articola il territorio non urbano in:
 - a) Territori agricoli a vocazione produttiva (AP);
 - b) Territori collinari (AC).
2. Il POC riconosce cartograficamente i Territori agricoli a vocazione produttiva o agricoli periurbani con la sigla unica AP e i Territori agricoli collinari con la sigla AC.
3. Nei Territori agricoli è sempre ammesso l'utilizzo agricolo produttivo e pertanto le relative attività compatibili come disciplinato all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
4. In tutti i territori agricoli è sempre ammesso, compatibilmente con la disciplina di zona sugli interventi edilizi, l'uso ad attività agrituristiche, come disciplinato dalle norme vigenti in materia.

Art. 13.1. Territori agricoli di pianura e collinari a vocazione agricola

1. Per i terreni agricoli di pianura (AP) o collinari (AC) riconosciuti con vocazione alla produzione agricola il POC individua i seguenti obiettivi:
 - il consolidamento e potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti;
 - la tutela e conservazione dei suoli agricoli produttivi, evitandone la compromissione derivante dall'insediamento di attività non di interesse pubblico e non strettamente connesse con la produzione agricola;
 - la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori naturalistici, antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
 - la multifunzionalità dell'impresa agricola, espressa attraverso la produzione di servizi quali: la manutenzione degli assetti idrogeologici e delle aree forestali, la promozione delle vocazioni produttive, la tutela delle produzioni di qualità e delle tradizioni alimentari locali, la gestione degli equilibri faunistici, lo sviluppo della biodiversità, l'offerta all'utenza turistica di servizi ristorativi, ricettivi, ricreativi, sportivi e simili;
 - la promozione di attività complementari alla produzione agricola finalizzate al recupero di materiali legnosi o altri ecocompatibili, per la produzione di energia e fertilizzanti naturali.
2. Nei territori agricoli collinari, qualora non sottoposti a vincoli di inedificabilità, e fatte comunque salve le eventuali prescrizioni vincolistiche di natura

paesaggistica e storico ambientale, sono ammessi, per gli imprenditori agricoli, gli interventi e le attività come disciplinati dall'art. 25 della L.R. n. 56/1977.

3. Per l'individuazione degli interventi ammessi nelle zone agricole, dei parametri urbanistico edilizi, dei soggetti che possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali, per l'efficacia dei titoli stessi, si fa espresso riferimento all'art. 25 della L.R. n. 56/1977. Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti stabiliti al comma 12 del predetto art. 25 e, in ogni caso, le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500. All'atto della richiesta di titolo abilitativo, gli interessati dovranno documentare la classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che intendono utilizzare.
4. In tutti i Territori agricoli, l'unità di intervento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola od associata, compresi nel territorio comunale e classificati come Terreni o Territori agricoli di qualunque tipo.
5. Nei Territori agricoli ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale.
6. Per l'applicazione delle norme dei Territori agricoli, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di titolo abilitativo, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile SUL, determinata in rapporto agli specifici parametri d'edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione. La realizzazione di eventuali impianti (AS) sono subordinati alla stipula di una convenzione che stabilisca, in caso di loro dismissione, il ripristino delle aree nella configurazione morfologica esistente prima dell'intervento in oggetto.
7. Nei territori agricoli le nuove costruzioni sono ammesse, con le limitazioni di cui ai successivi commi del presente articolo, esclusivamente nel caso di abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie e collegate alla produzione agricola e precisamente:
 - a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli.
 - b) fabbricati e strutture di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali fienili, depositi, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatori.
 - c) allevamenti aziendali ed interaziendali comprensivi di stalle e porcilaie, impianti produttivi agro-alimentari-floricoli ovvero strutture adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso - dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi nonché le relative strutture complementari comprese le abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza di detti impianti.
 - d) gli impianti zootecnici intensivi riferiti a quegli allevamenti aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni

alimentari non producibili dall'azienda (o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggere). I fabbricati di servizio di questo tipo di impianti intensivi sono da considerarsi parte integrante del medesimo uso.

- e) gli edifici e gli impianti florovivaisti ovvero le strutture indirizzate ad attività commerciali-florovivaistiche, con manufatti adibiti alla trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita - al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti, nonché servizi connessi a tale attività.
8. Non è ammessa la collocazione di nuove abitazioni, né di nuove attrezzature se non nelle pertinenze di unità aziendali già esistenti, salvo il caso in cui si dia corso all'attuazione di un piano aziendale esplicitamente finalizzato all'impianto di un nuovo intero complesso aziendale, come tale approvato e finanziato ai sensi della vigente legislazione di settore o qualora sia dimostrato che i fabbricati esistenti non sono sufficienti per le esigenze dell'azienda.
 9. Nei Territori agricoli, il rilascio del titolo abilitativo per nuovi fabbricati di abitazione e per interventi con aumenti di SUL ad uso abitativo, è subordinato alla presentazione, secondo le prescrizioni dell'art. 25 ed in particolare dei commi 7, 19 e 20, di un atto unilaterale d'obbligo da parte dell'avente diritto in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo.
 10. Nelle Aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione devono essere realizzati in contiguità e ad integrazione del complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.
 11. Gli edifici rurali adibiti a usi agricoli esistenti sono riconosciuti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ma sono vietati i mutamenti della destinazione d'uso salvo quelli relativi agli usi agricoli e fatte salve le disposizioni di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977.
 12. Ai sensi della lettera e) del comma 2 dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977, è ammessa, previa ricognizione del Comune o richiesta degli imprenditori, la riqualificazione degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, anche attraverso l'impiego degli specifici strumenti perequativi. Gli edifici così individuati sono inseriti in apposita cartografia da approvarsi da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17 commi 12 lettera e) e 13 della L.R. n. 56/1977 e i relativi interventi di riqualificazione devono essere attuati a mezzo di SUE.
 13. Ai sensi del comma 17 dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza massima di 10 km dal centro aziendale.
 14. Per gli edifici rurali e le attrezzature agricole ubicati in zone improprie, o comunque in contrasto con le destinazioni di Piano Regolatore, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati al miglioramento igienico-sanitario e funzionale, con esclusione pertanto di ampliamenti o demolizione con ricostruzione (salvo in caso di calamità naturali o per gravi e comprovati motivi connessi alla sicurezza). È invece ammesso, qualora ricorrano i presupposti di cui ai commi 17 e 19 dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977, il trasferimento della volumetria esistente in area agricola propria.
 15. I fabbricati non destinati alla residenza, abbandonati o non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola possono essere, anche avvalendosi degli

interventi di densificazione, di cui all'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001, nuovamente destinati all'attività agricola, compresa la residenza rurale, oppure:

- al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da centri aziendali esistenti o di nuova formazione, se compresi in aree agricole propriamente dette;
- alle attività artigianali di servizio, non moleste e non nocive, a conduzione familiare, esercitabili in locali, di dimensioni non superiori a mq. 70, non ampliabili, di superficie utile;
- alle attività agrituristiche di cui al comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 23/2015.

Gli interventi di densificazione possono essere attuati solamente con permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi devono essere comunque eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici, attingendo agli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" adottati dalla Regione Piemonte e nel rispetto dei parametri urbanistici di zona.

16. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC destinati alla residenza rurale, al fine di favorire l'ammodernamento ed il miglioramento delle condizioni abitative e di lavoro degli imprenditori agricoltori e degli addetti alla conduzione dei fondi, sono ammessi per una sola volta, ampliamenti pari al 30% della volumetria residenziale esistente, purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanza da confini e fabbricati stabiliti dal POC. In tal caso il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno da trascrivere, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario, sui registri della proprietà immobiliare, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

Qualora la volumetria esistente per la residenza sia superiore a mc. 1500 l'ampliamento concesso è pari al 15%.

L'incremento volumetrico residenziale deve avvenire prioritariamente con il riutilizzo delle superfici e strutture già adibiti ad altre destinazioni, in subordine, in caso di impossibilità di riuso dei manufatti esistenti, con ampliamenti. Tale incremento, è compatibile anche con gli utilizzi di cui alla L.R. n. 2/2015.

Art. 13.2. Territori Agricoli - Parametri urbanistico edilizi

Nei Territori Agricoli a vocazione produttiva i parametri urbanistico edilizi utilizzabili sono:

1. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:
 - a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.
 - c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.
 - d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda
 - f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

2. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.
3. Gli altri parametri da rispettare sono:
 - a) altezza massima mt.7,50
 - b) rapporto di copertura max 30%
 - c) distanza tra fabbricati, la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml.10,00; distanza minima tra pareti non finestrate è di m.5,00
 - d) distanza dalle strade: come da Codice della Strada.

Art. 13.3. Territori rurali periurbani di pianura

1. Sono territori a carattere rurale (RP) che non hanno vocazione produttiva e che costituiscono aree di filtro ecologico del sistema insediativo. Generalmente svolgono una funzione duplice di tutela: dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana.
2. Per i territori rurali periurbani il POC individua i seguenti obiettivi:
 - contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni urbane ecologiche e di servizi ambientali;
 - soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aria aperta, purché a basso impatto ambientale, che attraverso il recupero di edifici esistenti, nonché strutture connesse agli animali da affezione quali pensioni, rifugi, cimiteri;
 - al mantenimento dei caratteri consolidati del paesaggio rurale, con particolare attenzione al mantenimento di filari alberati oggetto di salvaguardia ai sensi dell'art. 19, c. 5 delle Nda del PPR.
 - accogliere specifiche dotazioni ecologiche a compensazione degli impatti degli insediamenti urbani, quali vasche di laminazione, fasce boscate e simili.
3. Per gli edifici esistenti nei territori rurali periurbani, dunque non adibiti ad usi agricoli, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati al miglioramento igienico-sanitario e funzionale, con esclusione pertanto di ampliamenti o demolizione con ricostruzione (salvo in caso di calamità naturali o per gravi e comprovati motivi connessi alla sicurezza). Gli interventi edilizi dovranno essere comunque eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici, attingendo agli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" adottati dalla Regione Piemonte. È invece sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini agricoli previa stipula di convenzione con il Comune.
4. Sono esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive industriali o artigianali, pur consentendo il consolidamento di quelle già insediate a condizione di un loro

inserimento nel contesto ambientale. A tal fine dovranno essere prescritte opere e accorgimenti per mitigare l'impatto paesaggistico, anche attraverso l'impianto di cortine alberate. Per i nuovi edifici di dimensioni più consistenti deve essere previsto uno specifico studio dell'inserimento paesaggistico.

Art. 13.4. Territori rurali collinari

1. Sono territori a carattere rurale, inseriti nelle Zone di PRGC AC, sono ambiti inedificabili di pregio ambientale in cui gli interventi dovranno limitarsi alla conservazione, valorizzazione e al potenziamento del verde privato e del bosco.
2. Per i territori rurali collinari il POC individua i seguenti obiettivi:
 - preservare territori di particolare pregio morfologico ed ambientale, con un paesaggio caratterizzato dalla presenza di aree boscate arricchite da una rete di collegamenti, percorsi e sentieri di particolare valore paesaggistico, su cui si sono storicamente insediati edifici isolati.
 - limitare gli interventi al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla conservazione, valorizzazione e al potenziamento del verde privato e del bosco, alla conservazione e salvaguardia dei filari alberati (ai sensi dell'art. 19, c. 5 delle NdA del PPR) e alla conservazione dei caratteri tradizionali degli edifici storici segnalati dal PRG.
3. In questi territori è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna. Nel caso di cambio di destinazione d'uso a vocazione produttiva sono consentite attività agricole esclusivamente di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruitivo-turistica. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento della rete e della larghezza delle strade, della vegetazione tipica, dei rilevanti affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno, ed alla conservazione della rete dei collegamenti di valenza paesaggistica e degli elementi caratteristici, quali muri, filari, elementi ricorrenti di innesto per le vigne, pavimentazioni, ecc.

14. CIRT e dotazione di servizi pubblici

14.1. Capacità insediativa Residenziale Teorica (CIRT)

1. La CIRT esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici, il PRG ha assunto un rapporto CIRT pari a Superficie Utile Lorda (SUL) / 36,6 mq,
2. Ai fini del calcolo di dimensionamento degli standard urbanistici e del suo monitoraggio nello stato di avanzamento di attuazione del PRG, il POC assume la seguente tabella di riferimento, da aggiornarsi in occasione della revisione periodica del POC:

Abitanti teorici previsti in Zone Urbane di Trasformazione*	963
Abitanti teorici previsti in attività di riqualificazione urbana **	150
Abitanti teorici previsti in convenzioni attive	240
CIRT in progetto di PRGC	1.353

Abitanti residenti al 31.12.2025	18.389
----------------------------------	--------

Totale CIRT ai fini del dimensionamento servizi pubblici	19.742
---	---------------

* *Quota calcolata in base alla SL potenziale derivante dalla completa attuazione di indici territoriali, integrativi e pubblici*

** *Quota calcolata come limite di CIRT derivante da attività riqualificazione edilizia e urbanistica come normato al paragrafo 7.7 delle presenti NdA*

14.2. Servizi di interesse pubblico (art.21 LUR 56/1977)

1. Il POC assume e fa propri gli obiettivi previsti dal PSC in materia di dotazioni minime di servizi pubblici per attrezzature e spazi collettivi, pari a 25 metri quadri per ogni residente effettivo e potenziale, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti.
2. I servizi di interesse pubblico di cui al presente articolo sono così articolati:
 - SI = aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
 - SV = aree per verde pubblico e verde attrezzato;
 - PP = aree per parcheggi pubblici;
 - SC = aree per spazi pubblici di interesse comune.
3. La ripartizione dei servizi di interesse pubblico assunta dal POC è la seguente:
 - SI = 3,0 Mq Abitante
 - SV = 14,5 Mq Abitante
 - PP = 4,0 Mq Abitante
 - SC = 3,5 Mq Abitante

Totale = 25 Mq per Abitante

4. La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole del POC, può essere modificata in sede attuativa, con deliberazione del Consiglio comunale, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dal PRGC.
5. Sulla base della ripartizione, di cui al comma 4, il riepilogo della dotazione a servizi previsti dal PRG risulta il seguente per una **CIRT** complessiva del PRGC pari a **19.742 Abitanti**

	Mq Ab.	Dotazione	Progetto	Totale	Standard	Differenziale
SI	3,0	72.801	-	72.801	59.226	+13.575
SV	14,5	361.443	33.355	394.798	286.259	+108.539
PP	4,0	107.273	7.815	115.088	78.968	+36.120
SC	3,5	65.077	4.949	70.026	69.097	+929

14.3. Parchi d'interesse generale (Art.22 Lur 56/1977)

1. Il POC individua le aree classificate a Parchi pubblici urbani e comprensoriali (PU) destinate a parchi naturali, parchi attrezzati per il tempo libero di interesse generale. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla migliore fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio, nonché piste ciclo-pedonali (cfr. Art. 6.5. NdA PSC)

PU = 15 mq per abitante

	Mq Ab.	Dotazione	Progetto	Totale	Standard	Differenziale
PU	3,0	498.403	75.816	574.219	296.130	+278.089

15. Infrastrutture verdi e per la mobilità

15.1. Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

Nella tavola programmatica POC.T19.p sono individuati gli “Assi di interesse urbanistico della viabilità urbana”, che rappresentano assi di mobilità verso i quali destinare particolare attenzione progettuale.

In questi Ambiti il PRG promuove una programmazione di opere, a regia pubblica o convenzionata, indirizzata sia ad assi viabili esistenti che assi viabili in progetto di Piano, secondo alcune linee guida:

- risagomatura della sede stradale, per migliorare la fruibilità veicolare, ciclabile e pedonale delle sedi viari;
- realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, dei parcheggi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- riduzione e limitazione dell'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle aree a parcheggio, per evitare isole di calore e prevedere, laddove praticabile, la piantumazione di filari arborei.
- sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche a cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- eventuale ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli usi dei piani terra;
- indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Nella progettazione di tali Assi, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità oggetto di riqualificazione potrà essere destinato in particolare agli usi di terziario quali, esercizi di vicinato, servizi immateriali professionali, artigianato di servizio alla persona, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della SL esistente.

Tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard di legge.

15.2. Sistema del verde e rete delle piste ciclabili

Nella tavola programmatica POC.T20.p del POC sono riportati il sistema del verde locale e la rete delle piste ciclabili, esistenti e programmate dal POC, che collegano la città e il territorio extraurbano.

Nell'area urbana e in particolare nei tessuti consolidati, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate, compatibilmente alle condizioni delle corsie viarie, nelle sedi esistenti, marciapiedi compresi, così come nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana, nonché nelle aree destinate a servizi di interesse pubblico.

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione stradale.

Rispetto al sistema del verde il POC riporta l'infrastruttura verde con le aree in dotazione e in progetto di Piano. Ai fini della programmazione urbanistica l'Amministrazione nella definizione di ambiti di intervento su assi di viabilità e aree verdi potrà individuare degli "assi verdi" d'interesse urbano.

Si tratta di assi di valore ambientale valutati come preferenziali per l'inserimento di filari alberati e sistemazioni a verde. Sono inoltre gli assi privilegiati nei quali l'Amministrazione può prevedere piantumazioni derivanti dalle compensazioni ambientali previste in attività di nuovo impianto previste dal PRG.

16. Regolamentazioni attuative

16.1. Concessione di premialità e riduzioni contributi di costruzione

1. La concessione delle premialità, in termini di SL, previste nelle presenti norme e/o la riduzione dei contributi di costruzione eventualmente disciplinati con specifici provvedimenti dal Comune, riguarda esclusivamente gli interventi di efficientamento energetico dei fabbricati la cui Prestazione energetica globale, venga formalmente certificata con Attestato di Prestazione Energetica (APE), sia compresa tra le Classi energetiche A4, A3, A2, A1 e B in conformità ai Decreti interministeriali 26 giugno 2015.
2. È fatta salva la possibilità di introdurre alle presenti norme, secondo le procedure di cui all'art. 17, comma 12, della L.R. n. 56/1977, ulteriori criteri, oltre l'efficientamento energetico, per l'ottenimento delle premialità e/o riduzioni.
3. Per tutti gli interventi per i quali sono previste premialità in termini di SL e/o riduzione dei contributi di costruzione, dovrà essere prodotta agli Uffici, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio o del deposito di DIA o SCIA, apposita garanzia tramite presentazione di fidejussione (bancaria o assicurativa, di primario istituto), o deposito cauzionale (assegno circolare), di importo pari alla quota di SL prevista in premialità e/o alla quota di riduzione dei contributi di costruzione. Tale garanzia, sarà svincolata al conseguimento delle prescritte certificazioni/attestazioni circa la rispondenza dell'intervento ai risultati attesi. Pertanto in caso di SCIA alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata la certificazione probatoria, analogamente, in caso di Permesso di Costruire o DIA, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della predetta documentazione.
In caso di mancato conseguimento delle prestazioni attese e/o di non rispondenza/differenza dell'intervento, dovranno essere corrisposti integralmente, senza riduzioni, gli oneri dovuti per la specifica tipologia d'intervento realizzata. Il Comune, fatta salva l'applicazione delle eventuali sanzioni previste dalla vigente normativa, tratterrà quindi dalla fidejussione la differenza tra quanto versato e quanto dovuto.

16.2. Disposizioni per i locali sottotetto

1. Tutti i locali sottotetto non abitabili possono essere sempre resi abitabili e trasformati in unità abitative autonome ed indipendenti o pertinenziali dell'alloggio sottostante, ai sensi della normativa di riferimento alla data di approvazione del PRGC: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 2 bis comma 1 quater come modificato dal DL. 69/24 convertito in L. 105/2024, L.R. 16/2018, Art. 6 - Circ. 4/AMB/2019, L.R. 25/2024.
2. Il recupero del sottotetto è consentito purché esistente e legittimo alla data del 31 dicembre 2023. Per legittimo si intende: immobile o unità immobiliare il cui stato legittimo è stabilito ai sensi dell'art. 9 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC, è consentito, nel rispetto delle distanze dai confini, delle prescrizioni di zona nonché dei requisiti

per l'ottenimento dell'agibilità, variare la quota d'imposta e di colmo delle coperture per un massimo di mt. 1,00, al fine di consentire l'utilizzo ai fini abitativi dei locali sottotetto. L'altezza dei locali abitabili non potrà essere inferiore a quelle prescritte all'art. 2 della L.R. n. 21/1998. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

4. L'altezza massima dell'edificio viene conteggiata secondo le disposizioni del comma 16.4 del presente articolo.
5. Per gli interventi di nuova costruzione, nel rispetto dell'altezza massima prescritta dalle tabelle di zona per la realizzazione degli edifici e dei requisiti sul dimensionamento e caratteristiche dei locali abitabili stabiliti dalla vigente normativa in materia, è ammesso l'utilizzo dei locali sottotetto che concorrono alla determinazione della SUL realizzabile ammessa dal PRGC.

16.3. Profili delle coperture

1. Le coperture, con esclusione di quelle relative agli interventi di recupero di cui al precedente art. 16.2 comma 1, per le quali trovano applicazione le specifiche norme e circolari esplicative regionali, di norma debbono rispettare la tipologia a falda o di tipo misto.
Tuttavia sono ammesse tipologie diverse, purché la copertura sia ricompresa nel volume ricavato dall'ingombro della sagoma teorica derivante dalla costruzione geometrica, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio, di un tetto a due falde simmetriche, con pendenza tipica delle coperture c.d. alla piemontese ed in uso in San Mauro Torinese, di 27°. In tal caso l'altezza massima è data dal punto più alto del colmo.

16.4. Calcolo dell'altezza massima degli edifici

1. Ai sensi del POC, nel caso di interventi di nuova costruzione l'altezza degli edifici in relazione al n° di piani fuori terra indicati dei parametri urbanistici del PRG, viene calcolata con i seguenti metodi.

Caso 1 - Edificio con sottotetto non abitabile:

Esempio di un edificio di 3 PFT, convenzionalmente con altezza interna pari a mt 2.70 e soletta pari a mt 0.30, l'altezza massima, calcolata all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile dell'edificio, risulta:

$(mt\ 3.00 \times 3\ PFT) = H\ max\ 9.00\ mt.$

Da cui l'altezza massima di colmo con quota d'imposta al 3° PFT, manica convenzionale di mt 12.00 e pendenza delle falde di 27° risulta pari a mt **12.00**.

Nel caso di piano rialzato di mt 1.50 H max mt 10.50 / H max colmo 13.50

Caso 2 - Edificio con sottotetto abitabile.

Esempio di un edificio di 3 PFT, convenzionalmente con altezza interna pari a mt 2.70 e soletta pari a mt 0.30 e sottotetto abitabile con altezza interna media pari a 2.70 e soletta di mt 0.30, l'altezza massima, calcolata all'estradosso dell'ultimo solaio abitabile dell'edificio, risulta:

$(\text{mt } 3.00 \times 3 \text{ PFT}) + (\text{mt } 3.00 \text{ estradosso sottotetto abitabile}) = H \text{ max } 12.00 \text{ mt.}$

Da cui l'altezza massima di colmo con quota d'imposta al piano sottotetto di mt 1.00, manica convenzionale di mt 12.00 e pendenza delle falde di 27° risulta pari a **13.00 mt.**

Nel caso di piano rialzato di mt 1.50 H max mt 13.50 / H max colmo 14.50

16.5. Contributo straordinario per interventi, in deroga agli strumenti urbanistici

1. In tutti i casi di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso che comportino maggiore valore rispetto alla destinazione originaria degli stessi, detto maggior valore, determinato dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. n. 380/2001 e secondo le modalità di calcolo e gli ambiti di applicazione stabiliti dalla Regione Piemonte con la D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 22-2974, viene erogato dalla parte privata al Comune sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico.
2. Il contributo straordinario in capo alla parte privata è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione, e sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o ad opere pubbliche. In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. In ogni caso gli interventi sono comunque soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione ordinario dovuto.
3. Per la valutazione del contributo straordinario e al fine di quantificare l'entità della valorizzazione dell'area oggetto d'intervento, ossia il maggior valore derivante della deroga concessa rispetto alla previsioni degli strumenti urbanistici (oppure dalle varianti introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di specifica richiesta del titolare dell'intervento) e quindi l'importo del contributo straordinario dovuto, si deve fare riferimento alle modalità di calcolo espressamente indicate nella D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 22-2974.

ALLEGATI

- POC.A1. Fascicolo Vincoli Monumentali
- POC.A2. Schema Premialità per attività edilizie e di rigenerazione urbana
- POC.A3. Zone Urbane in Trasformazione - ZUT



REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO
CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

POC
PIANO OPERATIVO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

VERSIONE APRILE 2026