

Indice

Indice delle norme generali

Art. 1	<u>Obiettivi del piano</u>	pag.	III
Art.2	<u>A chi si rivolge il Piano</u>		III
Art. 3	<u>Elementi costitutivi del Piano Regolatore</u>		III
Art.4	<u>La norma come bando di concorso</u>		VI
Art. 5	<u>La costruzione di un piano per progetti</u>		VI
Art. 6	<u>Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano</u>		VII
Art. 7	<u>Destinazioni d'uso</u>		IX
Art. 8	<u>Ambiti normativi</u>		XI
Art.9	<u>Parametri urbanistici per il dimensionamento degli interventi</u>		XIV
Art. 10	<u>Tipi di intervento</u>		XVII
Art. 10.1	<u>Interventi una tantum</u>		XVIII
Art. 10.2	<u>Mutamento di destinazione d'uso</u>		XIX
Art. 11	<u>Modalità di intervento</u>		XIX
Art. 12	<u>Dimensionamento e cessione delle aree a servizi</u>		XX
Art. 13	<u>Fasce di rispetto</u>		XXII
Art.13.1	<u>Fasce di rispetto stradale</u>		XXII
Art.13.2	<u>Fasce di rispetto linea ferroviaria</u>		XXII
Art.13.3	<u>Fasce di rispetto aereoportuali</u>		XXIII
Art.13.4	<u>Fascia di rispetto dei corsi d'acqua</u>		XXIII
Art.13.5	<u>Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile</u>		XXIV
Art.13.6	<u>Fasce di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica</u>		XXIV
Art.13.7	<u>Fasce di rispetto cimiteriale</u>		XXIV
Art.13.8	<u>Fasce di protezione antinquinamento</u>		XXV
Art.13.9	<u>Fasce di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque</u>		XXV
Art.13.10	<u>Fasce di rispetto della Linea Metropolitana</u>		XXV
Art. 14	<u>Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione</u>		XXV
Art. 14.1	<u>Limitazione delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno</u>		XXV
Art. 14.2	<u>Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante</u>		XXVI
Art. 14.3	<u>Disposizioni concernenti la qualità ambientale e le procedure di valutazione</u>		XXVI
Art. 14.4	<u>Impianti di radiotelefonia mobile</u>		XXVI
Art. 14.5	<u>Norme Geologico Tecniche</u>		XXVI
Art. 14.5.1	<u>- Classe I - Aree idonee all'utilizzo urbanistico</u>		XXVI
Art. 14.5.2	<u>- Classe II - Aree idonee ad un utilizzo urbanistico condizionato</u>		XXVII
Art. 14.5.3	<u>- Classe III - Aree non idonee all'utilizzo urbanistico</u>		XXVIII
Art. 14.5.4	<u>- Prescrizioni a carattere generale</u>		XXVIII
Art. 15	<u>Edifici e aree vincolate</u>		XXXIV
Art. 16	<u>Ritrovamenti e scoperte archeologiche</u>		XXXIV
Art.17	<u>Edilizia residenziale pubblica</u>		XXXIV
Art. 18	<u>Rapporto con il regolamento edilizio</u>		XXXV

Art.19	<u>Delimitazione del centro abitato</u>	pag. XXXV
Art. 20	<u>Nuova viabilità</u>	XXXV
Art. 21	<u>Progettazione strategica</u>	XXXV
Art. 21.a	<u>Piano Particolareggiato – progetti di fattibilità</u>	XXXV
Art. 21.b	<u>Concorso di progettazione</u>	XXXVI
Art. 22	<u>Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale</u>	XXXVI
Art. 23	<u>Disposizioni finali</u>	XXXVII
Art. 24	<u>Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano</u>	XXXVII

Indice delle schede normative

1. Il centro allargato

La Certosa Reale	pag	5
<u>Il centro storico</u>	pag	15
<u>I quartieri - Oltredora</u>	pag	37
<u>I quartieri - Borgonuovo</u>	pag	51
<u>I quartieri - Terracorta – Leumann</u>	pag	61
<u>I quartieri - Borgata Paradiso</u>	pag	75
<u>I quartieri - Santa Maria, Regina Margherita</u>	pag	87
<u>I quartieri - Savonera</u>	pag	101

2. Dove la città incontra il fiume

<u>Il territorio agricolo</u>	pag	113
<u>Il parco agronaturale della Dora</u>	pag	125

3. I bordi della città

<u>I bordi della città e le aree di via De Amicis</u>	pag	141
Il Campo volo	pag	159
I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg	pag	165
Fonti iconografiche	pag	169

Art. 1 Obiettivi del piano

L'obiettivo del piano è il governo del territorio comunale di Collegno da realizzarsi in maniera coordinata con i comuni contermini e in relazione agli indirizzi della pianificazione a scala sovracomunale.

Il governo del territorio si attua a partire dal riconoscimento e dalla valorizzazione delle risorse territoriali, economiche e sociali della città al fine di promuovere un coerente sviluppo urbano.

A tal fine il piano definisce gli interventi sul territorio e le modalità per la loro attuazione.

La comunicazione, condivisione ed effettiva praticabilità delle scelte sono momenti fondamentali del progetto sul territorio.

Art.2 A chi si rivolge il Piano

I soggetti destinatari del piano sono tutti i cittadini di Collegno e, quindi, non solo chi deve intervenire sulla città (i professionisti, gli operatori economici, gli imprenditori) o chi deve governare la città (le forze politiche, l'Amministrazione pubblica, gli Enti) ma anche e soprattutto chi abita la città.

Art. 3 Elementi costitutivi del Piano Regolatore

Sono elementi costitutivi del piano:

I documenti

1- Relazione illustrativa (Elementi fisici, Il quadro attuale, Le risorse, Il Progetto)

La relazione esplicita le scelte di piano inserendole nel contesto definito dalle risorse ambientali, economiche, storico-culturali e sociali esistenti e attivabili ed illustra gli indirizzi di piano all'interno del contesto legislativo attuale. Fa parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione ma non ha carattere prescrittivo

2- Relazione geologica illustrativa

2.1- Relazione geologica illustrativa - allegati

3- Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione forniscono le chiavi di lettura e di interpretazione delle differenti parti della città, definendo gli interventi, i soggetti attuatori (pubblici, privati, società di trasformazione...), gli strumenti di attuazione e di finanziamento già attivati o attivabili, i tempi di attuazione (priorità di intervento) e le ragioni delle scelte di piano.

Le Norme Tecniche di Attuazione sono costituite dalle presenti Norme Generali e da Schede normative.

Le Schede normative descrivono e normano i differenti luoghi di progetto così come già individuati in delibera programmatica. Esse prescrivono le quantità e le modalità di intervento e utilizzano il modello di "Norma come bando" definito al successivo articolo 4 – La norma come bando di concorso -.

Gli elaborati grafici

1- La città metropolitana	scala 1:25.000
2.1- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
2.2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale	scala 1:5.000
3.1- Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000
3.2- Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto	scala 1:5.000
4.1- Tavola servizi esistenti	scala 1:5.000
4.2- Tavola servizi esistenti	scala 1:5.000

5.1- Tavola servizi di progetto	scala 1:5.000
5.2- Tavola servizi di progetto	scala 1:5.000
6.1.1- La città sotterranea –rete gas	scala 1:5000
6.1.2- La città sotterranea –rete gas	scala 1:5000
6.2.1- La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5000
6.2.2- La città sotterranea –rete energia elettrica	scala 1:5000
6.3.1- La città sotterranea –rete acqua e idranti	scala 1:5000
6.3.2- La città sotterranea –rete acqua e idranti	scala 1:5000
6.4.1- La città sotterranea –rete fognatura	scala 1:5000
6.4.2 La città sotterranea –rete fognatura	scala 1:5000
7.1- Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
7.2- Tavola di inquadramento normativo	scala 1:5.000
8.1- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.2- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.3- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.4- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.5- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.6- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.7- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.8- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.9- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.10- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.11- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.12- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.13- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.14- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.15- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.16- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.17- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.18- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.19- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.20- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.21- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.22- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.23- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
8.24- Tavole di inquadramento normativo	scala 1:2.000
9- Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:2.000
10.1- Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:1.000
10.2- Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:1.000
10.3- Tavola di inquadramento normativo del centro storico	scala 1:1.000
11.1- Corografia di insieme e quadro di riferimento	scala 1: 10.000

11.2- Carta geologico - tecnica	scala 1: 10.000
11.3- Carta geomorfologica	scala 1: 10.000
11.4- Carta reticolato idrografico superficiale, delle opere di difesa idraulica e delle fasce fluviali	scala 1: 10.000
11.5- Carta idrologica e delle fasce di rispetto delle risorse idropotabili	scala 1: 10.000
11.6- Carta dell'acclività e delle aree con problematiche ambientali	scala 1: 10.000
11.7.1- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1: 5.000
11.7.2- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1: 5.000
13 - Tavola di Inquadramento normativo	scala 1: 6.000
13.1 - Tavola della viabilità	scala 1: 6.000
14.1 - Perimetrazione delle zone di insediamento commerciale inserite nel PRGC	scala 1: 6000

Fa inoltre parte integrante della cartografia di piano, senza valore prescrittivo ma tuttavia con valore di necessario riferimento per la progettazione degli interventi in merito all'assetto territoriale e alle scelte insediative e tipologiche la tavola:

12 - Il grande boulevard urbano: progetto possibile	scala 1:2.000
--	---------------

Sono inoltre allegati i seguenti documenti con valore cogente:

- Nuovo piano regolatore delibera programmatica Città di Collegno
- Piano degli insediamenti produttivi.
- Piano d'area del Parco regionale La Mandria (II Variante) Regione Piemonte

E i seguenti documenti con valore non cogente, ma di necessario riferimento alla progettazione:

- Caratterizzazione agro-pedologica e definizione delle potenzialità dei suoli del territorio di Collegno. Prof. Ermanno Zanini. Università Degli Studi Di Torino Dipartimento Di Valorizzazione E Protezione Delle Risorse Agro Forestali Chimica Agraria - Cattedra Di Pedologia.
- "Linee guida per il recupero e la valorizzazione del setificio Caccia e dell'ansa della Dora" Contratto di ricerca " La cascina del Molino (setificio Caccia) e il villaggio Leumann: un progetto di percorso ambientale e di museo della cultura materiale nella Città di Collegno" dal Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Progettazione architettonica.
- Programma di recupero urbano di Oltredora
- Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla regione
- Analisi delle linee di soglia dei costi differenziali
- Servizi esistenti. Tabella allegata alle tavole 4.1 e 4.2
- Servizi in progetto. Tabella allegata alle tavole 5.1 e 5.2
- L'insediamento di distributori carburanti. Relazione illustrativa. Arch. Bruno Bianco, arch. Domenico Bagliani

Art.4 La norma come bando di concorso

Le schede normative utilizzando il modello della norma come bando di concorso prescrivono gli interventi possibili nell'ambito di progetto.

La norma come bando di concorso è un insieme di informazioni, criteri e prescrizioni progettuali corredati da rappresentazioni grafiche che sintetizzano i caratteri attuali e previsti per i singoli ambiti di intervento della città.

La norma restituisce il percorso di avvicinamento ai luoghi, definendo i presupposti e gli obiettivi per le diverse ipotesi di trasformazione.

Tra i presupposti, in una ipotesi di costruzione contestuale del progetto, si leggono le scelte e i progetti a scala più allargata e le condizioni indotte sull'area. Questi presupposti, (definiti al successivo articolo 7 come - I motori della trasformazione), interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione prevista nell'ambito.

In caso di mutate condizioni del contesto che portino ad una modifica dei presupposti (progetti alla scala più allargata), sarà necessario ricostruire il percorso di avvicinamento ai luoghi. Se le mutate condizioni inducono all'interno dell'ambito di progetto modificazioni con carattere di variante, come definito all'art. 17 della Legge regionale 56/77 e s.m.i , la modalità con cui ridefinire la norma, in variante alla presente, sarà la ricostruzione del percorso, che dovrà introdurre l'elemento di modificazione all'interno di un processo nuovamente coerente (riformulazione di presupposti , degli obiettivi e delle relazioni fra i luoghi).

La norma come bando di concorso definisce inoltre lo strumento attuativo da adottare, se concessione semplice o convenzionata. La norma definisce inoltre gli ambiti pubblici dove il concorso di progettazione è obbligatorio, e gli ambiti, sia pubblici sia privati, dove l'intervento è sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. come definito al successivo art. 21 Progettazione strategica

Art. 5 La costruzione di un piano per progetti

Nella Delibera Programmatica sono stati individuati i temi principali che attraversano la città: - Il centro allargato, Dove la città incontra il fiume, I bordi della città.

Questi temi ricomprendono diversi luoghi e diversi progetti che vengono specificati e sviluppati all'interno delle schede normative. Di alcuni temi su luoghi specifici, sono già stati avviati i progetti e sono diventati strumenti attuativi in variante al piano regolatore del 1993 o anticipazione del nuovo piano (il "far facendo").

I temi principali definiscono gruppi di progetti a ognuno dei quali corrisponde una scheda normativa.

Gli obiettivi del progetto, formulati nella scheda normativa, riportano al tema principale e definiscono i rimandi e le connessioni con gli altri luoghi correlati allo stesso tema.

I gruppi principali sono essenzialmente costituiti da - i quartieri - luoghi geografici di progetto, attorno a cui riannodare l'identità fisica e l'autonomia funzionale, dei singoli riconosciuti spazi della città.

I progetti descritti nelle schede normative si intrecciano e si sovrappongono tra loro, dando rappresentazione della complessità urbana.

1. Il centro allargato

La Certosa Reale

Il centro storico

Dove la città incontra il fiume

I quartieri- Oltredora

Dove la città incontra il fiume

I quartieri- Borgonuovo

Dove la città incontra il fiume

I quartieri- Terracorta - Leumann

Il boulevard urbano

I bordi della città

I quartieri- Borgata Paradiso

Il boulevard urbano

I bordi della città

I quartieri- Santa Maria, Regina Margherita

Il boulevard urbano

I bordi della città

I quartieri- Savonera

I bordi della città

2. Dove la città incontra il fiume

Il territorio agricolo

I bordi della città

Il parco agronaturale della Dora

I bordi della città

3. I bordi della città

I bordi della città e le aree di via De Amicis

L'industria in città

Il Campo volo

Dove la città incontra il fiume

I bordi della città e le aree di via Rosa Luxemburg

Dove la città incontra il fiume

Art. 6 Come sono organizzate le schede normative e quali termini introduce il piano

Le schede, costruite sul modello dei bandi di concorso, si articolano in paragrafi.

1. *L'ambito* descrive il contesto
2. *Gli obiettivi* definiscono gli obiettivi generali di piano
3. *I motori della trasformazione* indicano quali scelte e progetti a scala più allargata interessano direttamente il luogo svolgendo potenzialmente un ruolo di risorsa e di incentivo all'attuarsi della trasformazione
4. *Il progetto* introduce l'ipotesi di trasformazione definendo gli obiettivi specifici per l'ambito
5. *Le relazioni* indicano connessioni fisico e visive, allineamenti, rapporti tra gli edifici, tra questi e lo spazio aperto del lotto, della strada o di uno spazio pubblico, modalità di occupazione del suolo, spazi significativi esplicitando i modi in cui l'intervento si colloca nel contesto.

Le *Relazioni* traducono gli obiettivi di piano in indirizzi specifici di intervento .

Esse, inoltre, individuano le aree pubbliche per le quali è necessario indire un concorso di progettazione e le Aree strategiche per le quali è necessario intervenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o, su richiesta dei privati, a preventivo Progetto di fattibilità, da redigersi attraverso concorso di progettazione. secondo le procedure definite al successivo Articolo 21.

6. *Ambiti normativi*: gli ambiti normativi descrivono qualitativamente i luoghi della città. In ogni scheda normativa, sono specificati gli ambiti normativi presenti nel luogo di progetto a cui fa riferimento la singola scheda e per ogni ambito sono specificati i parametri da rispettare per poter intervenire: quantità, ribaltamenti, altezze, indici, destinazioni principali (così come definiti agli articoli 8 e 9).

Essi sono:

- case basse
- case e lavoro
- palazzine
- case su strada
- case alte
- case alte su strada
- le case e le corti del centro storico
- case del villaggio Leumann
- le catenelle
- gli aggetti
- le aree di ricucitura
- strumenti urbanistici esecutivi
- l'infrastruttura si fa architettura
- i luoghi del lavoro
- i luoghi dell'agricoltura
- i servizi
- gli impianti tecnologici
- parco della Mandria
- la ferrovia

Al fine di evidenziarne i contenuti, le indicazioni riportate all'interno delle schede normative all'articolo **6.1 Modalità di intervento – Parametri**, sono contraddistinte da diversa colorazione. Detta sezione colorata corrisponde allo stralcio di scheda normativa utile ai fini del rilascio del certificato urbanistico.

Le schede così formulate sono accompagnate da immagini e rappresentazioni grafiche che hanno la funzione di spiegare il testo scritto:

- 1- foto aeree dell'area in cui sono evidenziati i rapporti con l'intorno;
- 2- foto di vie, edifici, spazi aperti che in quanto familiari sono facilmente riconoscibili;
- 3- disegni e immagini di riferimenti possibili (architetture, edifici, spazi aperti, particolari di soluzioni costruttive o di risoluzioni formali) appartenenti anche ad altri luoghi o ad altri contesti

Le schede normative possono essere accompagnate da un ulteriore strumento:

Il progetto possibile:

Il progetto possibile rappresenta uno stadio avanzato di elaborazione delle scelte progettuali raggiunto a seguito di un percorso di confronto con le occasioni derivanti da congiunture ed esigenze. Questo modo di procedere coniuga la volontà di rapportarsi al contesto, garantendo un controllo delle ipotesi di trasformazione, e la necessità di verificare l'attuabilità dell'intervento; esso descrive solo uno dei possibili modi in cui potrebbe prendere forma il progetto.

Il progetto possibile e le immagini a corredo del testo non hanno valore prescrittivo, ma rappresentano elementi cui fare necessario riferimento in quanto aggiungono informazioni utili all'interpretazione delle norme e alla redazione dei diversi progetti.

Art. 7 Destinazioni d'uso

Il piano definisce la destinazione principale per ogni ambito normativo. Ogni destinazione principale ammette specifiche destinazioni secondarie, compatibili con la destinazione principale. In caso di nuova costruzione, anche attraverso sostituzione edilizia, o in caso di cambio di destinazione d'uso dovranno essere rispettati i parametri previsti dall'ambito di appartenenza e la dismissione a servizi dovrà essere pari alla quantità prevista dalla specifica destinazione d'uso d'appartenenza, sia essa principale o secondaria.

Le case:

Residenze di ogni tipo, dal carattere permanente e temporaneo: case urbane, rurali, alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari, locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa.

Con questa destinazione sono compatibili le seguenti categorie:

luoghi del lavoro con limitazione a: strutture ricettive quali collegi, convitti, pensioni, alberghi; spazi dedicati all'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; spazi per attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e circoli ricreativi, attività culturali ed espositive; servizi e in generale attrezzature di interesse collettivo; sono inoltre ammessi i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i. Per quanto riguarda i laboratori artigianali dovranno essere inoltre verificati i valori dei limiti massimi del livello sonoro equivalente (Leq A) come definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" per le aree di tipo misto.

I luoghi del lavoro:

Il piano per introdurre un margine di flessibilità, indica con questa destinazione le categorie produttivo (P), terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T).

I luoghi del lavoro si riferiscono pertanto a: produzione industriale, produzione artigianale, artigianato di servizio, produzione e fornitura di servizi, oltre che alle attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso, alle attività ricettive, ai pubblici esercizi, all'esercizio della libera professione, del credito e delle assicurazioni, della direzionalità, delle attività congressistiche ed espositive, della cultura e del tempo libero, e attrezzature di interesse collettivo.

Sono compatibili con questa destinazione: le case afferenti all'attività produttiva (abitazione del custode, del direttore, del proprietario etc.) pertinenti all'attività, per una quantità pari al 15% della s.l.p con un massimo ammesso di 300 mq di unità immobiliare; le attrezzature di interesse collettivo.

Per ciò che concerne la categoria commerciale, valgono le norme e le eventuali limitazioni previste dal Piano del Commercio.

Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio, l'offerta commerciale in base all'art.7 degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" di cui alla D.C.R. 29/10/1999 n.563-13414 è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale; essa è articolata come segue: offerta alimentare (settore merceologico alimentare), offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare), offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Vale inoltre la seguente classificazione:

Esercizi di vicinato: Esercizi commerciali aventi superfici di vendita fino a 250 mq

Medie strutture di vendita: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita da 251 mq fino a 2500.

Grandi strutture di vendita: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq

La superficie di vendita è definita al successivo art. 9.

Agricoltura:

questa destinazione si riferisce all'attività agricola, zootecnica e forestale; si riferisce quindi a campi coltivati, colture florovivaistiche, colture orticole, boschi, pascoli, fabbricati annessi alla lavorazione della terra e all'allevamento zootecnico e case afferenti all'attività.

Sono compatibili con questa destinazione: strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio.

Servizi:

attrezzature di interesse collettivo a carattere socioassistenziale, sanitario, amministrativo, culturale; parchi, giardini, piazze, luoghi per lo sport e il tempo libero, edifici per l'istruzione e la formazione, edifici di culto. Le attrezzature e gli spazi con destinazione a servizi possono essere pubblici o privati.

Gli impianti tecnologici:

edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

Tra questi:

I distributori di carburante

I distributori di carburante, così come classificati all'art. 4 L.R. 23.04.99, n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione", fatte salve le prescrizioni riportate nelle singole schede normative e fatto salvo il D.L.G.S. 11.02.98, n.32, "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti..." – nonché la D.G.R. 31.01.2000, n. 48/29266, essi sono localizzabili all'interno dei seguenti ambiti normativi:

- **servizi** con esclusione dell'Area della Certosa
- **i luoghi del lavoro**
- **i luoghi dell'agricoltura** limitatamente alla fascia di rispetto lungo la statale 24

E' previsto il numero massimo di impianti definito dalla D.G.R. 24.5.99, n. 37/27427, vale inoltre la seguente classificazione di cui all'art. 4 della L.R. 23.04.1999, n. 8: stazione di servizio, stazione di rifornimento, chiosco.

Art. 8 Ambiti normativi

Gli ambiti normativi, così come riportati nelle Tavole di Inquadramento normativo, sono:

- **case basse** individua i luoghi della città in cui sono presenti o previste le case con un numero massimo di tre piani fuori terra, con giardino o cortile, affaccio diretto su strada o arretrate. Destinazione principale le case.
- **case e lavoro** individua i luoghi della città in cui sono compresenti case prevalentemente basse ed officine, allineate su strada con cortile interno, in cui sono leggibili segni dei tracciati agricoli. Sono caratterizzati da alta densità edilizia derivata dalla successiva aggregazione di manufatti. Destinazione principale le case.
- **palazzine** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra, arretrate rispetto al filo strada, e generalmente separate l'una dall'altra da giardino. Destinazione principale le case.
- **case su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di cinque piani fuori terra disposte lungo il filo stradale che segnano un fronte tendenzialmente continuo. Destinazione principale le case.
- **case alte** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di otto piani fuori terra, caratterizzate da ampi spazi liberi dedicati a giardino o cortile comune. Destinazione principale le case.
- **case alte su strada** individua i luoghi della città dove sono presenti o previste le case con un numero massimo di piani fuori terra pari a otto, disposte lungo il filo stradale a segnare un fronte prevalentemente continuo. Destinazione principale le case.
- **le case e le corti del centro storico** individua gli immobili posti in un ambito urbano interno ed esterno alla cinta fortificata originaria, come meglio identificato nelle tavole di inquadramento normativo del centro storico. Il tessuto edilizio comprende aree inedificate, case e rustici di carattere rurale, aggregati edilizi di antica formazione disposti prevalentemente su strada, con cortili e orti. Destinazione d'uso principale le case.
- **case del villaggio Leumann** individua le case basse con giardino del villaggio operaio Leumann, che risale alla fine del secolo scorso ed è vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. Destinazione principale le case.
- **I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. Destinazione principale l'agricoltura. Sono compatibili con questa destinazione strutture ricettive, strutture di pubblico esercizio e di svago legate all'attività agrituristica e all'artigianato di servizio. Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.

In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificato afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore

dell'attività. E' ammessa la commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccola attrezzatura da giardinaggio).

luoghi del lavoro in area impropria: gli edifici già esistenti o condonati, alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora. Per tali luoghi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1.

- **le aree di ricucitura** individua alcuni luoghi specifici della città consolidata che possono attivare relazioni significative fra differenti parti di città. Esse possono essere destinate a case di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e servizi o solo a servizi, come meglio evidenziato nelle specifiche schede normative.
- **gli aggetti** individua i luoghi legati a corso Francia dove la volontà di modificare il rapporto delle case con il corso diventa occasione insieme per realizzare momenti di arricchimento dello spazio urbano con l'inserimento di piccole architetture, con carattere di *dehors*. Destinazione d'uso: luoghi del lavoro con limitazione a spazi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, spazi legati alle attività della cultura, del tempo libero, della ricettività, del credito e delle assicurazioni e attrezzature di interesse collettivo.
- **strumento urbanistico esecutivo** individua i luoghi della città ove le modificazioni sono definite da strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata in corso di validità, le cui modalità di intervento sono riportate all'interno di norme di attuazione specifiche.
- **l'infrastruttura si fa architettura** individua i luoghi dove le reti infrastrutturali - viabilità, ferrovia - intersecano la vita della città realizzando cavalcavia, sovrappassi e passerelle. Si tratta di ambiti dove è possibile realizzare, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale, piccole architetture al servizio della città.
- **i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale: luoghi del lavoro.

Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, la compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive di vendita è delineata dalla deliberazione consiliare "Adeguamento P.R.G.C. ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998, Legge regionale n. 28/1999, Delibera Regione Piemonte n. 563-13414 del 29.10.1999, agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa."

In questo ambito sono presenti:

luoghi dell'agricoltura in area impropria: ove sono presenti cascine per le quali il piano prevede una differente destinazione d'uso. Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

E' ammessa la loro rilocalizzazione nell'ambito normativo **i luoghi dell'agricoltura**, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., con la realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine): gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. I luoghi dell'agricoltura in area impropria sono unicamente la Cascina Gay e la Cascina Tabacchera.

- **le catenelle** individua luoghi attorno a cui restituire centralità e identità ai singoli quartieri. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di riqualificazione dello spazio pubblico in grado di attivare riverberazioni significative anche sullo spazio privato. Le catenelle sono individuate come luoghi idonei per la localizzazione di attività commerciali al fine di favorire una presenza qualificata di servizio di prossimità, migliorando la produttività del sistema e del servizio reso ai consumatori.

- **i servizi** individua i luoghi destinati a servizi, specificandone la denominazione, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi urbani intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale 25 mq ad abitante e a scala sovracomunale 17,50 mq ad abitante. In relazione al modificato indice abitativo da 33,3 mq ad abitante a 38,3 mq ad abitante, la quantità di servizi da individuarsi a scala comunale diventa pari a 29 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio inferiore o uguale a 1mq/mq, mentre è pari a 46 mq ad abitante per gli interventi con indice edificatorio superiore a 1 mq/mq. Tale differenza risponde ad un meccanismo di perequazione delle aree.

Tra gli spazi aperti che concorrono a soddisfare il fabbisogno a servizi della città si definiscono:

- giardini attrezzati - gli spazi urbani con alberi e piante ornamentali, attrezzature per il gioco dei bambini e spazi per la sosta e lo svago;
- prato alberato - gli spazi urbani trattati a prato in cui siano messi a dimora alberi la cui specie arborea è specificata nelle tavole normative;
- parco attrezzato - lo spazio urbano con alberi di diverse specie arboree con attrezzature ginniche, spazi dedicati alla sosta ed allo svago, chioschi e gazebi, percorsi attrezzati e viali;
- parco dello sport - lo spazio urbano in cui abbiano sede diverse discipline sportive, attrezzato con percorsi ginnici e viali, chioschi e gazebi, attrezzature per la sosta e lo svago;
- parco urbano - lo spazio compreso nel parco agronaturale della Dora più prossimo all'area urbanizzata attrezzato quale luogo di svago, in cui è necessario prevedere un progetto di rinaturalizzazione delle sponde.
- Verde pubblico in edificabile - aree verdi in cui non è ammessa alcuna alterazione della permeabilità del terreno;
- Parcheggi - le aree di sosta di mezzi meccanici di cui almeno il 50 % della superficie complessiva prevista nell'elenco annuale delle opere pubbliche, inserite nel programma triennale delle opere pubbliche, saranno da realizzarsi senza alterazioni della permeabilità del terreno ovvero utilizzando materiali quali pietra, legno o altro materiale comunque posato su sabbia o materiale drenante. I parcheggi pubblici prossimi a giardini attrezzati e a prati alberati e parchi attrezzati dovranno in ogni caso essere realizzati con materiali drenanti che permettano la completa permeabilità del terreno.

Per quanto riguarda le aree a servizi a vincolo decaduto sulle quali viene reiterato il vincolo preordinato all'esproprio, tra le aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici, una quota pari a mq 510.946, riguarda aree già destinate a servizi dal PRGC approvato con D.G.R. n. 125 – 24063 del 5/4/1993 e sulle quali pertanto viene reiterato il vincolo. La reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, in base a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20/5/'99 e dalle recenti sentenze del Consiglio di Stato, comporta l'obbligo di indennizzare le proprietà interessate, nelle forme e in base ai criteri che saranno definiti con specifici provvedimenti legislativi.

Fa parte dell'ambito normativo dei servizi ma è descritta specificatamente in apposita scheda normativa:

- **la Certosa Reale e il parco Dalla Chiesa**

- **gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluentamento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati

alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti ove previsto nella specifica scheda normativa. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali. Tra questi: *I distributori carburante*

- **parco della Mandria** individua quei luoghi del territorio collegnese compresi nel parco regionale La Mandria, sottoposti a norme specifiche relative al Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.
- **la ferrovia** individua quei luoghi del territorio interessati dalla infrastruttura e ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti funzionali all'esercizio ferroviario. Sono ammessi interventi necessari al mantenimento e all'adeguamento dell'esercizio ferroviario, ivi compresi quelli destinati all'utenza. Gli interventi sono oggetto di autorizzazione o di concessione semplice.

Art. 9 Parametri urbanistici ed edilizi per il dimensionamento degli interventi

In ogni singola scheda, per ogni ambito normativo, sono specificati i parametri, di cui al presente articolo, da rispettare per poter intervenire. I parametri si considerano applicabili fatti salvi i vincoli esistenti.

Superficie fondiaria (Sf)

La superficie fondiaria (Sf) si misura in metri quadri, definisce la superficie di terreno con esclusione delle aree destinate a viabilità e a servizi per la città, siano esse pubbliche o private.

Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale (St) si misura in metri quadri, definisce la superficie complessiva di un terreno e include tutte le aree da destinarsi a viabilità e a servizi per la città, siano esse pubbliche o private. Sono escluse dal calcolo della superficie territoriale la viabilità e le aree a servizi esistenti.

Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta (Sc) è espressa in mq e indica la porzione di superficie fondiaria (Sf) occupata dall'ingombro dell'edificio; per ingombro si intende la proiezione a terra del perimetro dell'edificio comprensivo di tutti gli elementi con sporto superiore a due metri (cornicioni, balconi, terrazzi, pensiline) e delle eventuali costruzioni annesse (tettoie, vani tecnici, autorimesse fuoriterra, strutture di copertura anche a carattere stagionale)

Rapporto di copertura (Rc = Sc/Sf)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) e stabilisce la massima superficie coperta realizzabile sul lotto, ovvero definisce la minima superficie libera non edificabile. Per ottenere la superficie coperta realizzabile su un lotto è sufficiente moltiplicare la superficie fondiaria per il rapporto di copertura definito dal piano per le specifiche aree normative ossia $Sc = Sf \times Rc$

Superficie lorda di pavimento (Slp)

La superficie lorda di pavimento (Slp) è espressa in mq e indica la somma delle superfici di tutti i piani includendo l'ingombro delle strutture verticali e i piani pilotis.

Per le case sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di : vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, serre, sottotetti non abitabili, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani fino ad un massimo di 8mq per le case, le autorimesse interrato e fuoriterra, cantine ed i vani tecnici.

Per vani tecnici si intendono gli spazi destinati a impianti termici, idrici, di sollevamento, ascensori e montacarichi, di ventilazione, elettrici ed antincendio.

Nei sottotetti abitabili, non viene conteggiata come superficie lorda di pavimento (Slp) la porzione di edificio in cui l'altezza tra pavimento e intradosso dell'ultimo solaio sia inferiore a metri 1,60 per gli spazi ad uso abitazione

e a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio, ovvero pari all'altezza minima delle pareti consentita ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 6 agosto 1998, n.21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti".

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del presente piano, che presentino il piano pilotis, anche in caso di saturazione degli indici, è comunque possibile la chiusura dello spazio pilotis, volta a realizzare nuovi ambienti. Nel caso in cui questi ultimi siano destinati a funzioni escluse dal computo della superficie lorda di pavimento, detto intervento non sarà oneroso; qualora invece, previa delibera di assemblea condominiale, si decida di insediare al piano terra spazi residenziali e attività compatibili con la residenza, saranno dovuti gli oneri afferenti la specifica destinazione.

Per i luoghi del lavoro sono escluse dal calcolo della superficie lorda di pavimento le superfici di: vani scala, vani ascensori, atri, androni, balconi, terrazze, logge, pensiline, tettoie, verande, gli spazi destinati alla raccolta differenziata di rifiuti solidi assimilabili, qualora non sia riconoscibile come attività che produca reddito fino ad un massimo di 16 mq per i luoghi del lavoro, i vani tecnici e i parcheggi pertinenziali. Per i luoghi del lavoro sono considerati inclusi nella Slp i magazzini interrati, così come le autorimesse interrate e fuori terra con funzione non di parcheggio pertinenziale e non assoggettate a uso pubblico.

Per vani tecnici si intendono gli spazi destinati a impianti termici, idrici, di sollevamento, ascensori e montacarichi, di ventilazione, elettrici e antincendio, con esclusione degli impianti legati all'oggetto del produrre e della produzione.

Quale elemento di riferimento, per gli **esercizi commerciali** al dettaglio la Slp è così valutata:

- Esercizi di vicinato : Slp mediamente uguale alla Sv maggiorata del 20%
- Medie strutture di vendita: Slp mediamente uguale alla Sv maggiorata del 30%
- Grandi strutture di vendita: Slp mediamente uguale alla Sv maggiorata del 50%

Per i distributori di carburante , la Slp e la distanza minima tra due impianti sono così valutate:

- Stazioni di servizio: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.500 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;
- Stazioni di rifornimento: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 800 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 1.000 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 1.200 mq, massimo 10 % Sf – distanza minima 600 ml;
- Chioschi: negli ambiti normativi *i servizi*, Slp minimo 400 mq, massimo 20 mq – distanza minima 200 ml; negli ambiti normativi *i luoghi del lavoro*, Slp minimo 500 mq, massimo 20 mq – distanza minima 300 ml; negli ambiti normativi *i luoghi dell'agricoltura*, Slp minimo 700 mq, massimo 20 mq – distanza minima 600 ml;

Inoltre: - nel caso di impianti con attività commerciali le superfici minime devono essere raddoppiate; - la superficie massima da destinare ad attività complementari all'impianto è pari al 10% della superficie complessiva.

Superficie di vendita (Sv)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle casse, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi, , nonché la superficie espositiva. La superficie di vendita e quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici, ai servizi ed all'esposizione concorrono a costituire la superficie lorda di pavimento.

Superficie di vendita annessa ad attività produttiva (Svp)

In conformità a quanto disposto dal comma 5, art.5 degli “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio” di cui alla D.C.R. 29/10/1999 n.563/13414, la superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile, nel quale avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell’azienda. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato e cioè non superiore a mq.250 di superficie di vendita ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all’articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Indice di edificabilità fondiaria (If = Slp/Sf)

L’indice di edificabilità fondiaria (If) esprime la massima superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto (Sf). Per ottenere la superficie lorda di pavimento realizzabile su ogni lotto fondiario è sufficiente moltiplicare la superficie fondiaria per l’indice di edificabilità fondiaria definito dal piano per i singoli ambiti normativi ossia $Slp = Sf \times If$

Altezza massima degli edifici (H)

L’altezza massima degli edifici (H) misura la distanza dal piano di campagna all’**intradosso dell’ultimo solaio piano**; specificatamente l’altezza massima degli edifici deve essere **misurata dal piano del marciapiede o dal piano di campagna sistemato, all’intradosso dell’ultimo solaio piano oppure all’intradosso del cornicione qualora questo risulti di altezza superiore.**

Per piano di campagna si intende, in caso di lotto libero insistente su terreno non urbanizzato la quota naturale del terreno mentre in caso di terreno urbanizzato, il marciapiede o, in assenza di esso, il piano strada.

Di seguito si procede a specificare l’altezza massima degli edifici per ciascun ambito normativo:

case basse: 10 m

case e lavoro: 10 m

palazzine: 16 m

case su strada: 16 m

case alte : 25 m

case alte su strada : 25 m

gli aggetti : 6 m

i luoghi del lavoro : 13 m

i luoghi dell’agricoltura

vivai e serre: 7 m

capannoni rurali : 7 m

Per tutti gli altri ambiti normativi l’altezza massima degli edifici è riportata all’interno delle singole schede normative.

Nel caso di sottotetto abitabile, concorrerà alla determinazione dell’altezza massima dell’edificio anche l’altezza media del sottotetto calcolata dall’intradosso dell’ultimo piano sottostante fino all’intradosso del solaio di copertura, anche non piano, del sottotetto stesso.

Nel caso di piano arretrato, così come definito al secondo comma del paragrafo “Numero di Piani”, concorrerà alla determinazione dell’altezza massima dell’edificio anche l’altezza media del piano arretrato calcolata dall’intradosso dell’ultimo solaio piano sottostante fino all’intradosso del solaio di copertura del piano arretrato medesimo, anche non piano.

In tali casi, e precisamente sottotetti abitabili e/o piani arretrati, il limite massimo di altezza previsto nelle singole schede normative, che dovrà comunque essere sempre rispettato con riferimento all’intradosso dell’ultimo solaio piano o del cornicione se più alto, si intende convenzionalmente incrementato dell’altezza media dei locali ricavati all’interno della sagoma limite definita al secondo comma del paragrafo “Numero di Piani”.

Numero di piani

Indica il numero di piani fuori terra compreso il piano terra **ed esclusi il piano sottotetto e l’eventuale piano arretrato.**

La realizzazione del piano sottotetto abitabile e del piano arretrato è ammessa oltre il numero di piani consentiti dalle singole schede normative, nel rispetto dei parametri dei relativi ambiti normativi e purché detti volumi rientrino all’interno della sagoma limite determinata dall’inclinata 1 verticale / 2 orizzontale (pendenza max 50%) riportata dai punti distanti in orizzontale mt 1.50 dalla linea di intersezione delle facciate con la linea d’estradosso dell’ultimo solaio piano.

I locali abitabili così ricavati devono essere realizzati nel rispetto delle leggi statali, regionali e dei regolamenti comunali. In tal caso il numero di piani è da intendersi, convenzionalmente, incrementato di uno.

Nei sottotetti di tipo abitabile potranno essere aperti abbaini, finestre rase, terrazzini.

La copertura a tetto piano è sempre ammessa.

La realizzazione del piano sottotetto non abitabile è ammessa con unica e specifica destinazione di volume tecnico.

Tale locale deve essere accessibile esclusivamente con botola d'ispezione dotata di scala retrattile localizzata in spazi di uso comune.

E' consentita l'apertura di un solo lucernaio delle dimensioni massime di mt. 0,80 x 0,80 al fine di consentire l'accesso alla copertura per ogni ordine di manutenzione.

In tale vano tecnico non sono ammesse tramezzature, finestrate nonch  finiture e predisposizioni di qualsiasi tipo finalizzate alla successiva trasformazione ad uso abitativo del vano in argomento quale impianto elettrico, idrico, termico. E' fatta comunque eccezione per quelle legate al funzionamento degli impianti tecnici presenti (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento).

L'altezza del colmo del tetto, calcolata dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano consentito dalle singole schede normative all'intradosso del colmo stesso, non pu  essere superiore a mt. 2,20.

Nel caso di travi ribassate, la predetta altezza va comunque misurata sopra trave e non sotto trave.

L'imposta delle falde del tetto, calcolata sui fronti dell'edificio dal piano di calpestio del piano sottotetto all'estradosso della linea di falda del tetto, non deve essere superiore a mt 0,50.

In ogni caso, la realizzazione del sottotetto (abitabile e non) o del eventuale piano arretrato deve essere contenuta all'interno della sagoma limite cos  come definita al secondo comma del presente paragrafo.

Gli abbaini e i cornicioni dei piani arretrati con copertura piana sono ammessi anche oltre la sagoma limite medesima, purch  risultino dimensionalmente limitati in base alle rispettive finalit  di tipo igienico e/o funzionale. Per quanto riguarda gli abbaini, tale limite,   riconducibile al raggiungimento della superficie aeroilluminante stabilita dalla legge.

Distanza

La distanza tra gli edifici con fronti finestrati (Def), tra gli edifici con fronti non finestrati (De), tra questi e i confini dei lotti (Dc), la distanza dal ciglio stradale (Ds). In presenza di fasce di rispetto indotte dalla presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie la distanza tra i fabbricati e l'infrastruttura si misura in metri a partire dai muri perimetrali esterni degli edifici.

Si intendono fronti non finestrati quelli ciechi o quelli in cui siano presenti luci e viste.

Gli ambiti normativi **case su strada** e **case alte su strada** prevedono l'obbligo dell'allineamento a filo strada; esso   altres  obbligatorio laddove indicato sulle Tavole di inquadramento normativo.

La possibilit  di costruzione a confine, previo accordo fra i proprietari,   sempre ammessa fatta esclusione per gli ambiti normativi **case basse**, **palazzine**, **case alte** e per **i luoghi del lavoro** confinanti con zone a destinazione *Le case*.

Bassi fabbricati

Per tutti gli ambiti normativi   ammessa la possibilit  di realizzare bassi fabbricati a confine, previo accordo fra i proprietari e con altezza non superiore ai m 2.6.

Superficie permeabile

Si considera superficie permeabile quella che   in grado di assorbire le acque meteoriche, nelle singole schede normative   definita la percentuale di superficie fondiaria da preservare come permeabile.

Filo strada

L'allineamento degli edifici lungo il marciapiede o dove esso non sia previsto (strade a percorrenza carrabile limitata) lungo il ciglio stradale.

Sagoma

Si intende per sagoma lo spazio definito dai muri perimetrali e dalla copertura.

Art. 10 Tipi di intervento

Fatte salve le specifiche prescrizioni indicate nelle schede normative, gli interventi ammessi, subordinati a procedura tecnico amministrativa da sottoporsi all'Amministrazione Comunale, sono: 1- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente; 2- la modificazione del tessuto edilizio esistente; 3- la modificazione del tessuto urbano; Interventi *in tantum* (art.10.1); Mutamento di destinazione d'uso (art. 10.2)

1- **La conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente:**

Manutenzione ordinaria   intervento sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture, senza alterare i caratteri originari dell'edificio, n  aggiungere nuovi elementi.

Manutenzione straordinaria   intervento sostanzialmente rivolto a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando opere che non comportino modificazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale dell'edificio e delle unit  immobiliari, n  mutamento delle destinazioni d'uso. Nel caso di

edifici destinati ai luoghi del lavoro, la manutenzione straordinaria comprende le opere necessarie a garantire il rispetto delle normative sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni.

Restauro e risanamento conservativo riguarda interventi principalmente rivolti alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento e recupero igienico funzionale compatibile con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Recupero ambientale riguarda interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione degli spazi aperti dei quali s'intende operare il recupero dei caratteri tipologici e storico-ambientali (strade, muri di recinzione, giardini e loro assetto storico).

Ristrutturazione con prescrizioni particolari riguarda immobili vincolati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Gli interventi, volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici, devono avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, formali, strutturali e artistici del manufatto originario e attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali non invasivi. E' comunque ammessa la demolizione di elementi o superfetazioni non congrue con l'organismo originario; il recupero di tali superfici lorde non è mai ammesso.

Ristrutturazione edilizia è intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio. E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumenti di superficie lorda di pavimento e con il riutilizzo di edifici secondari esistenti alla data di adozione del piano destinati ad usi diversi, quali spazi coperti a carattere permanente fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone gli elementi costitutivi originari.

Ricostruzione questo intervento comprende la ricostruzione di edifici con la stessa superficie lorda di pavimento, la stessa sagoma, la medesima altezza dell'edificio preesistente su aree rese libere a seguito di crollo, derivato da calamità naturali, eventi bellici, incendi, da documentare con perizia giurata a firma di tecnico abilitato, così come da demolizione imposta da ordinanza sindacale, a seguito di verificata labilità dell'edificio. Questa norma vale solo laddove sia unicamente prevista la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente.

2- **La modificazione del tessuto edilizio esistente:**

Demolizione è intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un edificio.

Nuova edificazione questo intervento comprende sia la costruzione di nuovi edifici su aree libere da eseguirsi fuori terra o interrati, sia opere volte ad aumentare la superficie lorda di pavimento di edifici esistenti, modificandone la sagoma, l'altezza, la superficie lorda di pavimento.

3- **La modificazione del tessuto urbano:**

Ristrutturazione urbanistica interventi che sostituiscono il tessuto esistente, modificando il disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

Nuovo impianto interventi che utilizzano aree inedificate specificando il disegno degli isolati o delle strade

Art. 10.1 Interventi Una Tantum

Fatti salvi i vincoli esistenti e quanto prescritto dalle singole schede normative, sono ammessi interventi di ampliamento una tantum solo in caso di saturazione degli indici e una sola volta rispetto alla vita dell'immobile, nei seguenti casi:

case uni e bi familiari sull'intero territorio: 20% slp con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq

case e cascine nei luoghi dell'agricoltura: 20% slp con un minimo, comunque consentito, di 20 mq ed un massimo di 30 mq

i luoghi del lavoro in area impropria nei luoghi dell'agricoltura: 20 % della slp con un massimo di 150 mq

i luoghi del lavoro in ambito case e lavoro: 20 % della slp con un minimo comunque consentito di 30 mq e un massimo di 75 mq

i luoghi del lavoro in area propria: 20 % della slp e comunque con un massimo di 150 mq

centro storico: massimo 10 mq

In particolare, si specifica che in caso di presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie, gli ampliamenti una tantum sono ammessi sul lato opposto dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare, ai sensi dell'articolo 27 della l.r.56/77, comma 12.

Ai sensi del medesimo articolo, comma 5, nella fascia di rispetto imposta dalla presenza del cimitero sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume: non sono pertanto ammessi interventi una tantum.

Art. 10.2 Mutamento di destinazione d'uso

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti destinazioni d'uso:

- a) le case;
- b) i luoghi del lavoro che ricomprendono le seguenti categorie: (P) produttivo industriale e artigianale; (T) commerciale; turistico ricettive, direzionale;
- c) i luoghi dell'agricoltura;

Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso il passaggio da una all'altra delle categorie ricomprese all'interno della destinazione d'uso i luoghi del lavoro, da P a T e all'interno della categoria T, il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie (commerciale; turistico ricettivo, direzionale).

Art. 11 Modalità di intervento

Le specifiche modalità di intervento sono esplicitate all'interno delle schede normative; esse sono: concessione semplice, concessione convenzionata o autorizzazione edilizia.

La concessione è convenzionata allorquando vi sia dismissione di area a servizi o qualora l'intervento presenti un elevato grado di complessità, così come disciplinato all'articolo 49, comma 5 della L.R. 56/77.

Interventi della Pubblica Amministrazione su aree pubbliche

Per le aree a servizi di proprietà comunale, l'attività di progettazione dovrà essere effettuata o da parte degli Uffici Tecnici o prevedendo il ricorso a concorso di progettazione così come definito dalla direttiva 92/50/CEE in materia di appalti pubblici di servizi, D.Lgs 17. 03.95, n. 157 e s.m.i., 93/38CEE e dalla Legge Quadro in materia di opere pubbliche 109/94 s.m.i.

Laddove siano previsti interventi su spazi pubblici di rilevante interesse per la città è previsto il ricorso a concorso di progettazione al fine di permettere un più allargato confronto per la definizione di obiettivi, priorità e risultati. Gli ambiti sottoposti a **concorso di progettazione** sono individuati nelle singole schede normative.

Art. 12 Dimensionamento e cessione delle aree a servizi

In relazione alle dimensioni degli interventi consentiti nei diversi ambiti normativi, così come specificato nelle singole schede normative, il piano dimensiona le aree a servizi di interesse comunale nel rispetto della quota prevista dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i. Tali aree sono individuate nella tavola di inquadramento normativo e in alcuni casi specifici, così come riportato nelle singole schede normative, tali aree dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di intervento.

Al fine di individuare meccanismi di perequazione reale sul territorio e di promuovere la qualità urbana, negli ambiti, con destinazione *Le case*, in cui il parametro relativo all'indice fondiario sia inferiore a 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione di una superficie destinata a servizi pari a 29 mq ad abitante insediabile, mentre ove tale parametro superi 1 mq/mq è prevista la cessione o monetizzazione, di una superficie destinata a servizi pari a 46 mq ad abitante insediabile. Per le case alte su strada di corso Francia, 3 mq (dei 46 mq complessivi da dismettere per abitante) dovranno essere obbligatoriamente dismessi sul lotto o nell'isolato di pertinenza e destinati a parcheggio pubblico. Negli altri casi tale quota dovrà essere prioritariamente reperita nell'ambito di quartiere, anche attraverso parcheggi pluripiano da realizzarsi su aree con destinazione a servizi.

Per gli interventi che generano superficie a servizi inferiore o uguale a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), è sempre ammessa la monetizzazione della stessa in luogo della cessione. Per gli interventi che generano superficie a servizi superiore a 300 mq, riferiti alle sole aree destinate a verde di quartiere e a parcheggio (pari a 17 mq/ab), l'ambito in cui verranno cedute le aree è individuato in via prioritaria all'interno dell'isolato, in subordine, all'interno del quartiere ed in fine all'interno dei quartieri contermini, qualora vi siano ancora aree disponibili tra i servizi puntualmente individuati dal piano. Ove tali aree non siano più disponibili è ammessa la loro monetizzazione in luogo della cessione.

La superficie a servizi da dismettere o da monetizzare per i luoghi del lavoro è determinata in relazione al tipo di intervento. Nel caso di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e nel caso di modificazione del tessuto edilizio esistente la dismissione deriva dal tipo di categoria esistente Produttivo (P) o Terziario (T). Per i luoghi del lavoro della categoria P è pari al 10% della superficie fondiaria, per i luoghi del lavoro della categoria T all'80% della superficie lorda di pavimento.

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi per il commercio al dettaglio in sede fissa (nuove autorizzazioni commerciali, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali), fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 1° comma punto 3 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., per gli esercizi superiori a 400 mq di superficie di vendita, dovrà essere verificata anche la dotazione di fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui all'art. 25 della D.C.R. 29/10/99 n. 563-13414. Nel caso di esercizi esistenti o di nuove autorizzazioni commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq se alimentari e a 900 mq se extralimentari attivabili in locali già esistenti ed aventi destinazione d'uso commerciale che non comportino incremento di superficie lorda di pavimento o di superficie di vendita e che non realizzino modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto) il fabbisogno di parcheggi si considera soddisfatto. Per il commercio di vicinato ubicato in tutti gli ambiti normativi con destinazione principale *Le case* è consentita la monetizzazione del 50% della quota a parcheggi prevista dall'art. 21 della Legge regionale 56/77 e s.m.i., la restante quota si considera soddisfatta.

Per quanto riguarda le zone di insediamento commerciale come riconosciute nell'adeguamento alla L.R. 28/99 con Deliberazione del C.C. n. 148 del 8.11.2000, si riporta qui di seguito la tabella relativa agli standard a parcheggio.

A3 XXIV MAGGIO							
	Tipologie	DISMISSI ONE SERVIZI ART. 21 SLP	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBL ART.21 VERIFICATO	PARCHEGG I PUBBL ART.21 MONETIZ	PARCH. PUBBL. DCR	PARCH. PRIVATO L. 122/90 (nuova costruz./ampl iam)
VIC	< 150	80% SLP	50%	100%	0%	0%	SI
VIC	151-250	80% SLP	50%	50%	50%	0%	SI
MS	251-400	80%	50%			0%	SI
MS	400-2500	100%	70%			SI	SI
GS	> 2500	100%	70%			SI + 20%	SI

A4 (Togliatti; Repubblica; Parad. Nord; S. Maria; Pard. Francia; Parad. Montello; Costa; Leumann; Gramsci)							
	Tipologie	DISMISSI ONE SERVIZI ART. 21	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBL ART.21 VERIFICATO	PARCHEGG I PUBBL ART.21 MONETIZ	PARCH. PUBBL. DCR	PARCH. PRIVATO L. 122/89
VIC	< 150	80% SLP	50%	100%	0%	0%	SI
VIC	151-250	80% SLP	50%	50%	50%	0%	SI
MS	251-400	80%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	400-2500	80%	50%	0%	0%	SI	SI
GS	assenti						

L1 (Leumann 1; Gramsci1; Gramsci2; De Amicis; Leopardi 1)							
	Tipologie	DISMISSI ONE SERVIZI ART. 21	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBL ART.21 VERIFICATO	PARCHEGG I PUBBL ART.21 MONETIZ	PARCH. PUBBL. DCR	PARCH. PRIVATO L. 122/89
VIC	< 150	100%	50%	100%	0%	0%	SI
VIC	151-250	100%	50%	50%	0%	0%	SI
MS	251-400	100%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	400-2500	100%	50%	0%	0%	SI	SI
GS	assenti						

L3 (PIP)							
	Tipologie	DISMISSI ONE SERVIZI ART. 21	PARCH. PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBL ART.21 VERIFICATO	PARCHEGG I PUBBL ART.21 MONETIZ	PARCH. PUBBL. DCR	PARCH. PRIVATO L. 122/89
VIC	< 150	100%	50%	0%	0%	0%	SI
VIC	151-250	100%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	251-400	100%	50%	0%	0%	0%	SI
MS	400-2500	100%	70%	0%	0%	SI	SI
GS	> 2500	100%	70%			SI	

Nel caso di impianti di distribuzione carburanti con attività commerciali la superficie minima di parcheggio è pari a 0,5 mq/mq con un minimo assoluto di mq 300.

Cessione di aree a servizi in caso di mutamento di destinazione d'uso:

La trasformazione da luogo del lavoro P a luogo del lavoro T conduce alla dismissione di area a servizi o a monetizzazione della pari quantità, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento anche in assenza di incremento della stessa.

Per la modificazione del tessuto urbano nei luoghi di progetto I bordi della città e le aree di via De Amicis e Il Piano degli insediamenti Produttivi, la superficie da dismettere o monetizzare è puntualmente regolata dalla specifiche norme.

Art. 13 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree che non possono essere edificate. Su dette aree potranno unicamente essere realizzate le cabine di trasformazione elettrica, così come i volumi tecnici funzionali all'esercizio delle attività di erogazione di servizi infrastrutturali – luce, acqua, gas, telefonia fissa.

Su edifici esistenti già realizzati in dette fasce è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine della conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, sono esclusi tutti gli altri interventi.

Art.13.1 Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.

E' possibile mettere a dimora elementi arborei purché questo non comprometta la visibilità, mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi pubblici.

E' inoltre possibile la realizzazione di chioschi, edicole ed impianti per il deposito e la distribuzione di carburante oltre che di vani interrati purché sia stipulata un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se si dovesse rendere necessario realizzare ampliamenti tali da compromettere l'esistenza di tali manufatti.

Nel rispetto del nuovo Codice della strada "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" D.P.R. dicembre 1992, n.495 e s.m.i. vengono definite le fasce di rispetto stradale entro le quali non è possibile alcuna edificazione:

dalla tangenziale 60 metri

dalle strade extraurbane di scorrimento (SS.24) 30 metri

dalle strade locali (via Tampellini) 20 metri

dalle strade vicinali, campestri, interpoderali 5 metri dall'asse stradale

Nella tavola di inquadramento normativo, ove non siano espressi allineamenti differenti, è ammessa l'edificazione su filo strada.

Limitate modifiche del tracciato viabilistico delle strade in progetto, che siano comprese all'interno delle fasce di rispetto stradali, non comportano variante di piano regolatore.

Art.13.2 Fascia di rispetto linea ferroviaria

La linea ferroviaria in sede propria può essere separata dalle proprietà laterali e dalle strade con siepi, muri o recinzione stabile come ritenuto necessario ai fini della sicurezza.

I fabbricati e le opere esistenti lungo la linea ferroviaria devono essere mantenuti in condizioni tali da non compromettere la sicurezza dell'esercizio, su tali edifici sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, con esclusione di interventi volti alla ristrutturazione edilizia come previsto ai sensi dell'art. 60 della legge 29 luglio 80 n. 385 e D.M. 3 agosto 1991.

In relazione alla possibilità di quadruplicamento della linea ferroviaria la fascia di rispetto ha una profondità di 30 metri misurati a partire dal filo della rotaia più esterna, salvo eventuali deroghe come previsto dal D.P.R. 11.7.1980. n. 753

Art.13.3 Fascia di rispetto aeroportuali.

In tali fasce è ammessa la realizzazione di edifici a diretto servizio dell'attività aeroportuale, con assoluta esclusione delle case. Sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 714-715-716-717 del Codice della navigazione aerea così come modificati ed integrati dalla legge 4.2.1963 n. 58, e s.m.i., nonché delle norme internazionali I.C.A.O.

Art.13.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Lungo le sponde del fiume, dei torrenti e dei canali non è ammessa la realizzazione né di edifici, né di opere in profondità, per una distanza di 50 metri dal fiume Dora Riparia e 12,5 metri dai canali indicati in cartografia alla Tav. 11.4 - Tavola del reticolato idrografico superficiale, delle opere di difesa idraulica e fasce fluviali del Magistrato del Po-, ai sensi dell'art. 29, comma 2, della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. (Fatti salvi il R.D. n. 523 del 25/7/1904 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni di legge alle opere idrauliche delle diverse categorie" e la circ. del Presidente della Giunta Regionale 8 ottobre 1998, n. 14 LAP/PET, Determinazione delle distanze dei fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 96, lett. F) del T.U, R.D. n. 523/1904"), come meglio evidenziato all'articolo 9.2 della Relazione geologica allegata; in questa fascia sono unicamente consentite attrezzature sportive connesse ai corsi d'acqua. Ai sensi dell'articolo 29 della legge 56/77, le suddette norme non si applicano in zona classificata A o B ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici", così come evidenziato all'articolo 9.2 della Relazione geologica.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i., Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici, non si applica il vincolo disposto ex lege sulle categorie di beni indicati al comma 5 dell'art. 82, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e s.m.i., così come modificato dalla legge n. 431 dell'8 agosto 1985 e s.m.i. (D.lgs. 29 ottobre 1999, numero 490, Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali), nei seguenti luoghi di progetto: Centro storico, Borgonuovo, Oltredora e Rosa Luxemburg, in quanto centri residenziali, ovvero aree a destinazione residenziale o produttiva a capacità insediativa esaurita o residua

Sono inoltre individuate come inedificabili alcune fasce della sponda fluviale individuate in cartografia alla Tav 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale – ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. per salvaguardare il loro pregio naturalistico.

Per la restante parte di rogge e bealere minori valgono le norme dettate dal Codice Civile, con una fascia pari a 3 metri dall'argine.

Con riferimento alla legge 8 agosto 1985, n. 431 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 321, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazione dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616" sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, i fiumi i torrenti, ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. In tale fascia gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla osta della Regione.

Sono ammesse coperture dei canali solo per attraversamenti stradali e per il tratto strettamente necessario alla realizzazione dell'opera.

Art.13.5 Fascia di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile.

In prossimità di sorgenti e pozzi e punti di presa vige l'assoluta tutela nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di salvaguardia è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo.

In questa fascia sono vietate le seguenti attività e destinazioni: dispersione o immersione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami a anche se depurati, accumulo di concimi organici, dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade, aree cimiteriali, spandimento di pesticidi, aperture di cave e pozzi, discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose o radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli, impianti di trattamento rifiuti, pascolo e stazzo bestiame, inserimento e mantenimento di pozzi pendenti.

All'interno della zona di salvaguardia sono possibili interventi di modificazione del tessuto edilizio, solo ove siano già presenti e funzionanti condotte fognarie, non sono ammesse destinazioni d'uso che determinino diversi carichi d'inquinamento da quelli originari. I nuovi allacciamenti fognari dovranno essere con tubazioni a tenuta.

Art.13.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica

La normativa cui fare riferimento in tema di elettrodotti (campo di applicazione, definizioni, misure, limiti di esposizione e criteri di applicazioni, distanze di rispetto, autorizzazioni, risanamenti, commissione scientifica) è costituita dai DPCM 23.4.1992 e s.m.i. "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetica..." E del DPCM 28.09.1995 e s.m.i. Nel raggio pari a 18 metri dal cavo di tensione di 220 kw e 10 metri dal cavo di tensione di 132 kw non sono ammesse edificazioni. Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kw, 220 kw e 380 kw, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quella sopra indicate. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

E' possibile interrare o deviare i cavi delle linee di alta tensione, con conseguente ridefinizione dei vincoli di inedificabilità pari 2,5 metri dalla condotta.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tali fasce è possibile intervenire con le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio.

Art.13.7 Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende l'area intorno al cimitero, definita con Decreto Sindacale n° 93 del 23.04.02, il cui vincolo di inedificabilità è dettato da esigenze di natura igienico- sanitaria, di tutela del decoro e della riservatezza del luogo.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo.

Non sono ammessi interventi di ampliamento Una Tantum. Sono inoltre realizzabili le autorimesse interrate pertinenziali, purché non interferiscano con le caratteristiche del luogo. E' inoltre obbligatoria la stipulazione di un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario, (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se dovessero intervenire esigenze di ampliamento del cimitero e tali costruzioni si trovassero, conseguentemente, in una situazione di eccessiva vicinanza al cimitero.

Art.13.8 Fascia di protezione antinquinamento

E' prevista, ai sensi dell'art.26 della L.R. 56/77 e s.m.i., una fascia di inedificabilità pari a 15 metri tra i lotti destinati ai luoghi del lavoro e dai lotti destinati a case per interventi che comportano la modificazione del tessuto edilizio esistente e la modificazione del tessuto urbano. Tali fasce dovranno essere alberate con siepi o specie arboree ad alto fusto di tipo latifoglie sempreverdi, privilegiando quelle a rapido accrescimento, ad ampio

sviluppo fogliario, tipiche della zona, evitando specie rustiche e/o infestanti. Dovranno essere messi a dimora esemplari di almeno m. 2,00 di altezza e dovranno essere garantite sia la sostituzione delle piante deperite sia periodiche cure colturali.

Art.13.9 Fascia di rispetto dalle discariche e dagli impianti di depurazione delle acque

E' prevista una fascia di rispetto a partire dal perimetro dell'area destinata all'attrezzatura specifica, pari a metri 100, in tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazione e le sistemazioni a verde, i parcheggi ad uso delle attrezzature.

La fascia di rispetto della discarica di 2^ categoria C , "Barricalla" è definita come da Decreto Ministeriale di approvazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale. Dovranno inoltre essere recepite le disposizioni dettate dalla DGR 24-28286 del 4/10/1999.

Art.13.10 Fascia di rispetto della Linea Metropolitana

E' prevista una fascia di rispetto per la Linea della Metropolitana pari a metri 15 dall'asse del tracciato previsto, come meglio individuata nella tavola 3 "Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce e delle zone di rispetto" e così come meglio indicato nel progetto esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.105 del 20 giugno 1996 . Tale fascia è inedificabile, sono unicamente ammessi la messa a dimora di alberi, la sistemazione a verde ed i parcheggi.

Art. 14 Qualità e compatibilità ambientale: disposizioni e procedure di valutazione.

Art. 14.1 Limitazioni delle emissioni nell'aria, nell'acqua e nel terreno

Al fine di pervenire ad una migliore qualità ambientale e prevenire le emissioni nell'aria, ivi compreso l'inquinamento acustico, nell'acqua e nel suolo, attraverso un approccio integrato della riduzione dell'inquinamento, si dispone che (Direttiva approccio integrato 24 settembre 1996/61CE, sulla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento):

- tutti i luoghi del lavoro, nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto urbano, presentano, insieme alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, una relazione che dimostri che sono state previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso;
- i luoghi del lavoro esistenti alla data di approvazione del presente progetto, nel caso di interventi che comportino la modificazione del tessuto edilizio o la conservazione dello stesso, ossia a partire dagli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, debbono presentare insieme alla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, una relazione che dimostri che per l'intero insediamento e non solo per la parte oggetto dell'intervento, sono state adottate e/o previste misure globali di protezione ambientale, in particolare applicando le migliori tecniche disponibili per evitare o ridurre quanto più possibile le emissioni e l'impatto sull'ambiente nel suo complesso.

In particolare, per quanto riguarda l'inquinamento atmosferico, la normativa di riferimento è il D.P.R. 24.05.88 n. 203 "Norme in materia della qualità dell'aria" e s.m.i.. Sia per i luoghi del lavoro di nuovo impianto sia per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di adozione del presente strumento, che intendano attuare interventi di modificazione del tessuto edilizio o di conservazione dello stesso, al momento della presentazione della richiesta di autorizzazione e concessione, si richiedono gli estremi delle domande redatte ai sensi dell'articolo 15 del DPR 203/88 già presentato alla Regione Piemonte.

Per quanto riguarda l'inquinamento acustico la normativa di riferimento è la Legge 26.10. 1995 n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico e s.m.i. e in particolare quanto disposto dall'articolo 8. Gli interventi dovranno inoltre adeguarsi a quanto previsto dal progetto di classificazione acustica dell'area metropolitana torinese in fase di redazione, da approvarsi dal Consiglio Comunale.

Art. 14.2 Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Per quanto riguarda i requisiti minimi di sicurezza delle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente, la normativa di riferimento è il D.M. 9.5.2001 applicativo del Dlgs. 334/99 relativo ai "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Ai sensi della legge (art. 4 del Dlgs. 334/99) il gestore di stabilimento a rischio di incidente è tenuto a notificare agli appositi uffici –individuati dalla legge medesima- le notizie relative alle sostanze, all'attività e all'ambiente circostante in modo da chiarire l'eventualità di incidente rilevante e le possibili conseguenze; è inoltre tenuto, su richiesta delle autorità competenti per la pianificazione territoriale ed urbanistica, a trasmettere le informazioni stabilite al punto 7.1 dell'allegato al D.M. 9.5.2001.

Art. 14.3 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

Al fine di garantire l'applicazione di valutazione preventiva e integrata degli interventi in relazione agli effetti diretti e indiretti sull'uomo e sull'ambiente vale quanto disposto dalla Legge Regionale 40/98 in materia di valutazione di impatto ambientale "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione". Così come sancito all'art. 10 (Fase di verifica) gli elementi di verifica per la pronuncia dell'autorità competente sulla possibile esclusione di un progetto dalla fase di valutazione sono quelli individuati all'allegato E della legge stessa e attengono alle caratteristiche e alla localizzazione dell'opera e alle caratteristiche dell'impatto potenziale dovuto alla realizzazione e all'esercizio della medesima.

Art. 14.4 Impianti di radiotelefonía mobile

Ai fini di normare l'installazione di impianti per radiofonia mobile, in coerenza con il principio di tutela della salute pubblica il Comune di Collegno ha approvato con DCC 26.03.2002 n.34 "Nuovo regolamento recante disposizioni per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di cui alla L.22.02.01, n.36 e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. Approvazione". Tale regolamento, cui si rimanda integralmente, fornisce prescrizioni specifiche per gli impianti esistenti e di eventuale nuova installazione.

Art. 14.5 Norme geologico tecniche

Art. 14.5.1 – Classe I – Aree idonee all'utilizzo urbanistico.

BASSA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA, TALE DA NON IMPORRE LIMITAZIONI ALLE SCELTE URBANISTICHE (NEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DEL D.M. 11/3/1988).

Questi settori di territorio sono idonei all'utilizzazione urbanistica nel rispetto delle prescrizioni di legge vigenti; in particolare, con riferimento al D.M. 11/3/88, si ricorda che:

1. la relazione geologica è prescritta per i manufatti di materiali sciolti, per le gallerie, per la verifica della stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo, per le opere su grandi aree (nuovi insediamenti urbani civili od industriali, reti fognarie, strade, ...), per discariche e colmate, per la terebrazione di pozzi ed in generale per il consolidamento dei terreni;
2. la relazione geotecnica, oltre che per tutti gli interventi sopra descritti, è necessaria per tutte le opere di fondazione e di sostegno.

Si ricorda, inoltre, che gli studi geotecnici e geologici sono parte integrante degli atti progettuali e, pertanto, dovranno essere presentati all'atto della richiesta della concessione edilizia ed essere esaminate dalla commissione igienico – edilizia) in considerazione del fatto che rappresentano un dato essenziale sulla fattibilità dell'opera (parere del Consiglio Superiore LL.PP. n. 61/83).

Art. 14.5.2 – Classe II – Aree idonee ad un utilizzo urbanistico condizionato.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA CHE IMPONE L'ADOZIONE ED IL RISPETTO DI ACCORGIMENTI TECNICI REALIZZATI A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO NELL'INTORNO SIGNIFICATIVO CIRCOSTANTE IL SINGOLO LOTTO EDIFICATORIO.

- A) PORZIONI DI TERRITORIO SENZA SEGNI DI INSTABILITA' PER LE QUALI, A CAUSA DELLA LORO ACCLIVITA' O DELLA VICINANZA A SCARPATE NATURALI OD ARTIFICIALI, OCCORRE ATTUARE MODESTI ACCORGIMENTI TECNICI AL FINE DI PRESERVARE LA STABILITA' DEL SINGOLO LOTTO E DELLA ZONA CIRCOSTANTE (ZONE DI SCARPATA).

La moderata pericolosità geomorfologia di queste aree impone l'adozione, nel rispetto del D.M. 11/3/1988, di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati ad eventuale instabilità locale o generale dei versanti.

In particolare occorrerà:

1. verificare dettagliatamente l'assetto geologico-tecnico e geomorfologico del lotto edificatorio e del suo intorno significativo;
 2. predisporre una adeguata campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche del sottosuolo, con particolare attenzione allo spessore ed alla tipologia dei terreni di copertura;
 3. qualora si prevedano scavi o rientri di entità non trascurabile o si intervenga nei pressi di scarpate naturali od artificiali, compiere adeguate verifiche di stabilità con parametri topografici e geotecnica da prove e misure realizzate in sito.
- B) POSSIBILITA' DI ALLAGAMENTO IN SEGUITO AD EVENTI DI PIENA PARTICOLARMENTE INTENSI CON FLUSSI DI ACQUE A BASSA ENERGIA.

La moderata pericolosità geomorfologica di queste aree impone l'adozione, nel rispetto del D.M. 11/3/1988, di ulteriori precauzioni per evitare o minimizzare i danni legati a flussi idrici superficiali a bassa energia. In particolare, occorrerà:

1. verificare l'assetto topografico della zona per individuare eventuali anomalie del microrilievo e direttrici preferenziali dei flussi d'acqua;
2. realizzare gli interventi in posizione rilevata rispetto all'area esondabile e comunque predisporre adeguati sistemi per l'evacuazione delle acque;
3. evitare la realizzazione di vani interrati, siano essi garages o cantine, fatte salve le infrastrutture di rete, quali quelle elencate all'art. 31 della LR 56/77;
4. impostare gli impianti tecnologici ad un livello rialzato rispetto il piano di campagna di almeno 50 cm.

N.B. – QUANDO LE DUE CLASSI VENGONO A COINCIDERE I VINCOLI IMPOSTI DALLE DUE SOTTOCLASSI SI SOMMANO.

Art. 14.5.3 – Classe III – Aree non idonee all'utilizzo urbanistico.

PORZIONI DI TERRITORIO NELLE QUALI GLI ELEMENTI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA SONO TALI DA IMPEDIRNE L'UTILIZZO

Si tratta di aree dissestate, potenzialmente dissestabili o aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

• A) PORZIONI DI TERRITORIO INEDIFICATE ED IDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI

Sono ammesse solo le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali o ai depuratori), come già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

• B) PORZIONI DI TERRITORIO EDIFICATE NELLE QUALI GLI ELEMENTI SONO TALI DA IMPORRE INTERVENTI DI RIASSETTO TERRITORIALE, IN ASSENZA DEI QUALI SONO CONSENTITE SOLO TRASFORMAZIONI CHE NON AUMENTANO IL CARICO ANTROPICO.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali o ai depuratori), vale quanto già indicato all'art.31 della L.R. 56/77.

In particolare per l'area compresa nell'ansa della Dora all'estremo ovest del territorio comunale, a sud dell'ex Setificio Caccia, in considerazione della pericolosità verificata e fino alla sua eventuale riduzione, sono ammissibili gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico, nonché quelli finalizzati all'adeguamento igienico funzionale.

Art. 14.5.4 – Prescrizioni a carattere generale

Corsi d'acqua minori

Lungo le sponde dei canali (individuati sul Piano Regolatore) è vietata ogni forma di edificazione per una fascia di profondità di 12,5 m per lato, calcolata dal piede esterno dell'argine. In tali fasce di rispetto sono consentite attrezzature sportive connesse ai corsi d'acqua mentre esse non si applicano negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione. Per la restante parte delle rogge e delle bealere minori è prevista una fascia di metri 5 dal limite di proprietà, così come meglio specificato al seguente punto c del paragrafo "Problematiche idrauliche".

Inoltre, in base alle recenti norme in materia, si mettono in evidenza i seguenti principi, che sono stati recepiti diventando parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano.

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle "risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Inoltre, per evitare un sovraccarico delle bealere dovuto alle acque bianche, raccolte dalle aree impermeabilizzate durante le precipitazioni ed ivi condotte, si consiglia l'utilizzo (per le aree in cui è tecnicamente possibile) di coperture semipermeabili (pavimentazioni in autobloccanti, in selciato o addirittura semplicemente inghiaiate).

In alternativa, qualora non sia possibile o per le acque raccolte dai pluviali, si può ricorrere all'utilizzo di letti perdenti per l'immissione delle acque piovane direttamente in sottosuolo: questa soluzione è particolarmente raccomandata vista la generale notevole soggiacenza della falda freatica e la permeabilità medio-alta dei terreni del livello fondamentale della pianura di Collegno, che riduce drasticamente le dimensioni delle superfici disperdenti.

Aree interessate da coltri loessiche

Si tratta di una coltre di natura sabbioso-limosa con spessori che localmente possono raggiungere anche i 4 metri. Generalmente il Loess risulta difficile da riconoscere sia per la presenza del suolo agrario sia per il facile mescolamento con i terreni sottostanti.

Dal punto di vista geotecnico il loess presenta delle caratteristiche mediocri con valori di portanza generalmente inferiori a 1 kg/cm² che non consentono, là dove lo spessore supera i 3 o 4 metri, la posa di fondazioni dirette normali.

Gli spessori maggiori si rinvengono all'estremità occidentale del territorio comunale in corrispondenza della strada per Alpignano e della tangenziale. Lo spessore va rastremandosi verso C.so Kennedy e Piazza Che Guevara dove gli scavi riescono a raggiungere in genere il substrato sottostante.

In relazione si indica la presenza di tali depositi che, così come evidenziato dal geologo professionista, sono di difficile quantificazione sia arealmente che come spessori; tale difficoltà sta nella estrema variabilità di questi depositi e nel fatto che l'area è ormai largamente urbanizzata. In ogni caso gli spessori e le caratteristiche di questi terreni portano a compiere le seguenti riflessioni:

- nel caso di realizzazioni di edifici di ridotto impatto sulle fondazioni (case basse o piccoli capannoni) si dovrà verificare che i carichi modesti che questi terreni possono sopportare sono comunque in grado di assicurare la stabilità dei nuovi edifici con modesti sovradimensionamenti della larghezza delle fondazioni;
- nel caso di edifici più importanti, si presuppone che anche le indagini geognostiche siano adeguate al progetto; in questi casi si consiglia l'uso di fondazioni poste al di sotto della eventuale copertura loessica, andando ad interessare strati di terreno più profondi con capacità portanti decisamente adeguate ai carichi in gioco.

In relazione, comunque, si prescrive che si dovranno eseguire delle indagini geognostiche adeguate all'intervento (come da D.M. 11/3/88), atte a determinare la potenza, la portanza, i cedimenti differenziati e la resistenza al taglio del terreno di fondazione.

Si rileva la possibile presenza di ambiti interessati da depositi loessici anche in settori compresi nella Classe I ai sensi della Circ. 7LAP, di spessore talora superiore a 3 o 4 metri. Si prescrive quindi che tale evenienza sia specificata nel certificato urbanistico in quanto non consente la posa in opera di fondazioni dirette normali.

Zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

In merito alle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili, si fa riferimento al D.P.R. 236/88, che impone l'adozione di una zona di salvaguardia centrata in corrispondenza del pozzo ed estesa con un raggio di 200 m., adottando per tale definizione un criterio puramente geometrico.

L'opera di captazione vera e propria è salvaguardata da una zona di protezione assoluta di 10 m. di raggio entro i quali è vietato qualsiasi intervento. Nell'ambito della zona di salvaguardia sono, invece, vietate:

- dispersioni di fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazze o strade;

- aree cimiteriali
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

E' inoltre vietato l'inserimento di fognature e pozzi perdenti mentre per quelli esistenti si adottano ove possibile le misure per il loro allontanamento.

Zona di rispetto per le scarpate

E' prevista una fascia di rispetto di almeno 15 m. ai piedi e dall'orlo superiore delle scarpate di potenza maggiore a 3 m, come individuate nella tavola 11.3. In tale fascia sarà da evitarsi l'edificazione di nuove unità abitative mentre gli edifici esistenti potranno essere oggetto di modesti incrementi di "carico antropico."

Problematiche idrauliche

Con riferimento alle problematiche più specificatamente idrauliche si stabilisce inoltre quanto segue:

- a. Per ogni nuova edificazione e/o ampliamento in prossimità di canali e bealere indicati sulla tavola 11.4 del PRG, nelle aree a tergo delle fasce poste in classe III, dovrà essere effettuata la verifica se sussistono o meno criticità idrauliche (sezioni insufficienti al deflusso) tali o da impedire dette edificazioni e/o ampliamenti o da imporre interventi/misure di salvaguardia per consentirle; le verifiche idrauliche dovranno essere effettuate considerando, in termini di portata smaltibile, la somma del contributo dovuto alla portata derivabile (da concessione) e del contributo dovuto al bacino idrografico afferente;
- b. Analogamente, per le previsioni urbanistiche qualora interessanti aree localizzate in prossimità dei citati canali (canali e bealere indicati sulla tavola 11.4 del PRG), dovrà essere effettuata prima del rilascio dei provvedimenti concessori o della stipula di convenzioni, la verifica di compatibilità idraulica delle aree medesime;
- c. Per la restante parte delle rogge e delle bealere minori, (indicate in tal modo al capitolo 9.2 - Corsi d'acqua, della Relazione geologica illustrativa) l'ampiezza della fascia di rispetto prevista in 3 m dovrà essere ampliata a 5 m in accordo con l'art. 14, comma 7, delle NTA del PAI;
- d. La fascia di rispetto prevista lungo detti corsi d'acqua è da intendere come fascia di inedificabilità assoluta.
- e. Gli edifici eventualmente già presenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui al precedente punto dovranno essere considerati quali ambiti di Classe IIIb4 di cui alla Circ. 7/LAP/96.
- f. Le fasce devono interessare anche i tratti intubati dei corsi d'acqua.

Norme specifiche in applicazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico

Nell'ansa della Dora all'estremo ovest del territorio comunale, a sud dell'ex Setificio Caccia, si ritiene individuata la fascia C, a ricomprendere le aree indicate nello stralcio planimetrico n. 1 di seguito riportato, in applicazione dell'art. 27, c. 3 delle Norme di Attuazione del PAI, in conformità agli ambiti individuati in classe IIIb nella "Carta della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione del territorio".

Poiché per tale ambito il PAI non prevede limiti di progetto tra la fascia C e la fascia B, le opere di messa in sicurezza ritenute necessarie potranno essere attuate solo se compatibili con tale previsione. Non sono quindi ammissibili arginature o interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

Inoltre, per detta area, in considerazione della pericolosità verificata e fino alla sua eventuale riduzione, sono ammissibili gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico, nonché quelli finalizzati all'adeguamento igienico funzionale.

Per l'area compresa in classe IIIb in cui si trova il CIDIU si ritiene ampliata la fascia C secondo lo stralcio planimetrico n. 2 sotto riprodotto, in applicazione dell'art. 27, c. 3 delle Norme di Attuazione del PAI, in conformità agli ambiti individuati in classe IIIb nella "Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione del territorio".

Anche in considerazione del contenuto dell'articolo 11 della deliberazione dell'Autorità di bacino n. 18/01 di adozione del PAI, in tale ambito dovranno essere applicate le norme della fascia B o più restrittive fino alla valutazione del rischio residuo successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere previste.

In corrispondenza del Campo sportivo del Quartiere Borgo Dora, secondo le indicazioni del PSFF, la fascia B è ampliata fino ricomprendere la fascia di rispetto della Bealera Putea.

Si richiama infine la necessità di applicazione del R.D. 523/1904."

Comune di Collegno
Modifica della fascia C del PSFF - Area pressi ex Setificio Caccia

Allegato 1

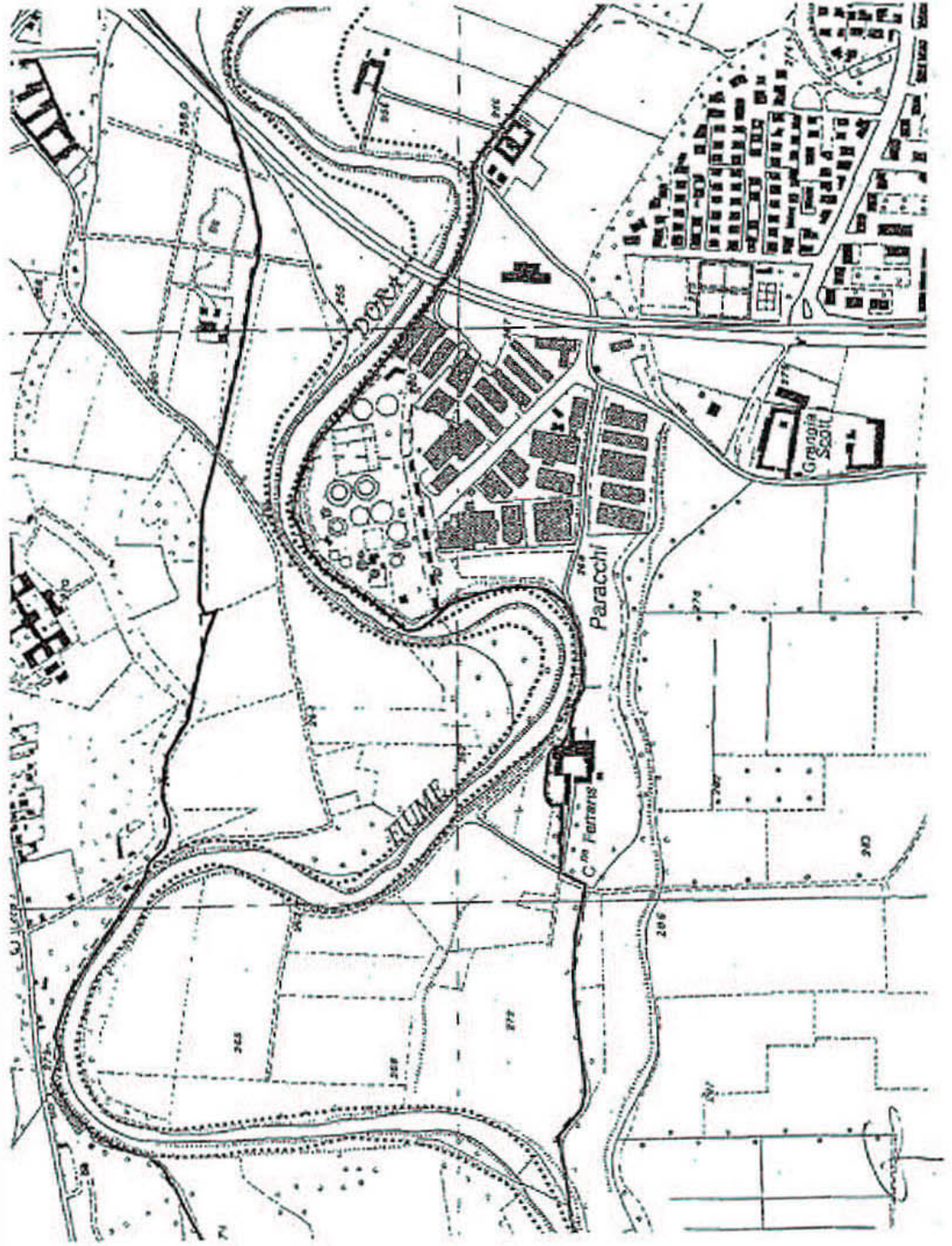


Legenda

- Proposta di modifica fascia C
- Fascia A
- Fascia B
- Fascia C
- Fascia B di progetto

1:10000

Comune di Collegno
Modifica della fascia C del PSFF - Area CIDIU



Art. 15 Edifici e aree vincolate

All'interno del territorio comunale sono individuati edifici e aree di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, Per detti edifici e detti ambiti è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza ai beni artistici e storici della Regione.

Ai sensi dell'art. 24 della Legge 56/77 e s.m.i., sono inoltre individuati aree ed edifici di carattere storico-artistico e ambientale, come meglio individuato nella tav. 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale - e all'interno delle specifiche schede normative. L'intervento è subordinato al rilascio di concessione semplice previo parere vincolante della Commissione regionale per i beni culturali ambientali.

Sempre alla succitata Tavola 2, sono inoltre individuate le fasce di inedificabilità della sponda fluviale- ai sensi dell'art. 13 comma 7 lettera a) della legge 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. e al fine della salvaguardia del loro pregio naturalistico. La tavola 2 individua altresì le aree vincolate ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, come meglio individuato nella tav. 2- Tavola della tutela dei beni storici e monumentali e della tutela ambientale.

Gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla osta della Regione, in base alla normativa di cui all'art. 13 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20.

Art. 16 Ritrovamenti e scoperte archeologiche

In caso di ritrovamento di reperti archeologici e paleontologici, a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

Art.17 Edilizia residenziale pubblica

Ai sensi dell'art. 41 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i. è obbligatoria la formazione del Piano per l'edilizia residenziale pubblica.

Tale piano dovrà essere attuato attraverso la realizzazione di interventi in edilizia residenziale pubblica da destinarsi all'affitto. Essi sono in parte individuati all'interno delle aree di ricucitura e dove previsto dalle schede normative e in parte sono da individuarsi secondo quanto di seguito definito.

Gli interventi da parte dell'Amministrazione dovranno essere realizzati rispettando le seguenti priorità temporali: nuova edificazione dell'Area centrale, comparto E (ex FIS), area di ricucitura Mandelli, recupero dell'edificio di via Oberdan, area di ricucitura di via Messina e nuova edificazione in strada Antica di Rivoli..

Per ogni intervento di nuova edificazione realizzato dall'Amministrazione, dovrà essere acquisita da parte della stessa, pari entità di alloggi non occupati o fabbricati da sottoporre ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali acquisizioni saranno da prevedere in sede di programmazione finanziaria.

E' data facoltà ai privati di proporre all'Amministrazione interventi di Edilizia Convenzionata ai sensi dell'art. 7 ed 8 della L.10/77 e ai sensi dell'art. 32 della L.457/78. La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte del privato a locare, a soggetti individuati dal Comune, una quota pari almeno al 5% della superficie lorda di pavimento destinata a case dell'intervento richiesto.

Art. 18 Rapporto con il regolamento edilizio

In caso di difformità con quanto previsto dal Regolamento igienico-edilizio prevalgono le presenti norme.

Art. 19 Delimitazione del centro abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, ai sensi dell'art.4 del D.lgs. 30 aprile 192, n. 285 "Nuovo codice della strada", la perimetrazione del centro abitato, è quella stabilita attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 20 Nuova viabilità

Gli interventi di grande viabilità, infrastrutture o impianti tecnologici di rilevanza, dovranno essere corredati da valutazione di impatto ambientale ai sensi della Legge regionale 14.12.1998 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione"

Art. 21 Progettazione strategica

Nelle singole schede normative, il piano individua quei luoghi ritenuti particolarmente significativi per la riqualificazione e valorizzazione della città e li sottopone a modalità di intervento particolari. Si tratta di ambiti sottoposti a progettazione urbanistica di dettaglio. Il piano definisce due procedure distinte: per ambiti di proprietà mista pubblica e privata il piano particolareggiato o progetto di fattibilità,; per gli ambiti di proprietà pubblica o con destinazione a servizi, il concorso di progettazione obbligatoria.

Dovranno comunque essere salvaguardati i diritti soggettivi e gli interessi legittimi, in particolare per quanto riguarda i tempi di realizzazione degli interventi. Pertanto, qualora l'attivazione delle procedure del progetto di fattibilità, alternativa al PP, non trovi concretizzazione in un arco temporale di cinque anni, l'A.C. è tenuta ad approvare il Piano Particolareggiato stesso ovvero a modificare la presente norma prevedendo un più idoneo Strumento Attuativo ai sensi delle leggi vigenti.

Art.21.a Piano particolareggiato – progetti di fattibilità

Le aree miste pubbliche e private da sottoporre a progettazione strategica, puntualmente individuate in cartografia, sono:

- **le aree di ricucitura** di:
via Cesare Battisti e Mandelli;
- le aree di **modifica**zione del tessuto urbano di:
via Cefalonia, via Isonzo, via Piave;
corso Francia angolo via De Amicis;
piazza delle case di via Tommaseo;
- l'ambito normativo **gli oggetti**.

La modalità di attuazione prevista per queste aree è lo strumento esecutivo di iniziativa pubblica, e specificatamente il Piano Particolareggiato, ai sensi degli articoli 38, 39 e 40 della legge regionale 56/77 e s.m.i.

In dette aree, i soggetti proprietari - singoli o riuniti in consorzio - hanno facoltà di richiedere all'amministrazione l'avvio di un Progetto di fattibilità, invece del Piano Particolareggiato. La procedura per la selezione del

progettista del Progetto di fattibilità è quella concorsuale che trova fondamento nella direttiva 92/50/CEE in materia di appalti di pubblici servizi e nella Legge Quadro in materia di opere pubbliche, numero 109/94 s.m.i.

I proponenti, insieme all'amministrazione pubblica e ai rappresentanti dei cittadini residenti nel quartiere, avviano un tavolo di lavoro per concordare e definire il programma del bando di concorso, inerente gli interventi sugli spazi pubblici e privati, così come le aree da dismettere.

Il bando dovrà tenere conto delle effettive volontà di intervento dei privati, prendendo in considerazione anche le istanze dei soggetti che non intendano intervenire, così da rispettare anche le reali esigenze di trasformazione, verificandone l'attuabilità economica, nel rispetto dell'interesse pubblico.

Nei casi in cui il Progetto di fattibilità non interessi la totalità degli immobili, esso deve, in ogni caso, garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti, sia allo stato di fatto delle proprietà che non intendano intervenire. Per queste ultime sono ammessi interventi di **conservazione del tessuto edilizio**, anche in assenza di Progetto di fattibilità.

Nel tavolo di lavoro verrà definita la giuria aggiudicatrice del concorso che individuerà il progettista vincitore; i rappresentanti dei partecipanti al tavolo di lavoro potranno far parte della giuria, se in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. I progetti presentati al concorso verranno esposti e il progetto vincitore sarà soggetto ad osservazioni utili a meglio definire la fattibilità dell'intervento, assumendo le osservazioni e le indicazioni di modifica in una definitiva proposta. Il progetto verrà approvato dal Consiglio Comunale ovvero dal competente organo collegiale del Comune. Sulla base del progetto approvato i singoli proprietari attiveranno le concessioni singole o convenzionate con progetti redatti dai propri professionisti, nel rispetto del Progetto di fattibilità.

Successivamente il progettista vincitore svilupperà esclusivamente il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle aree e opere pubbliche, con esclusione delle aree oggetto d'interventi a scapito di oneri di urbanizzazione.

Laddove il piano particolareggiato o il progetto di fattibilità insistano su ambiti da attuarsi attraverso comparti di intervento ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi per la scelta unanime da parte dei soggetti attuatori in merito alla procedura e per la presentazione da parte degli stessi del progetto di massima relativo all'intero ambito di comparto.

Art.21.b Concorso di progettazione

Le aree pubbliche ritenute di particolare rilievo per la città sono sottoposte a concorso di progettazione obbligatorio. La redazione del bando di concorso e la valutazione delle diverse proposte progettuali presentate consentono l'aggiornamento progressivo degli obiettivi di piano. Il bando dovrà prevedere l'esposizione pubblica dei progetti e il recepimento di eventuali osservazioni (da parte dei cittadini e dell'Amministrazione), di cui il progettista vincitore dovrà tenere conto.

Il ricorso allo strumento procedurale del concorso trova fondamento nella direttiva 92/50/CEE in materia di appalti di pubblici servizi e nella Legge Quadro in materia di opere pubbliche, numero 109/94 s.m.i.

Art. 22 Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale Comunale

Il piano, redatto in conformità alla Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. e alla Legge nazionale 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i. si applica all'ambito del territorio comunale di Collegno e ha validità decennale.

Art. 23 Disposizioni finali

Nelle singole schede normative, all'articolo Norme transitorie, sono riportati gli strumenti urbanistici esecutivi in corso di validità. Nel caso in cui gli stessi non si attuino durante il proprio periodo di validità, all'interno delle schede di piano sono riportati l'ambito normativo e le modalità di intervento a cui adeguarsi.

Art. 24 Discrepanze tra lo stato di fatto e la cartografia di piano

Nel caso in cui la cartografia di piano abbia omissso di riportare la presenza di edifici esistenti, regolarmente censiti alla data di adozione del piano medesimo, detti edifici potranno sempre essere inseriti in cartografia, una volta riscontrato l'errore e verificata la liceità della costruzione. In detta circostanza, la destinazione d'uso sarà quella principale individuata dal piano e dall'ambito normativo che contraddistingue la porzione di territorio di afferenza. Analogamente qualunque difformità tra lo stato di fatto e la cartografia di piano, imputabile a errori materiali, potrà sempre essere corretta.

Dette modifiche, che non implicano variante al PRGC, sono comunque sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dei comma 8 e 9 dell'articolo 17 della legge regionale 56/77.

