



# COMUNE DI ORBASSANO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

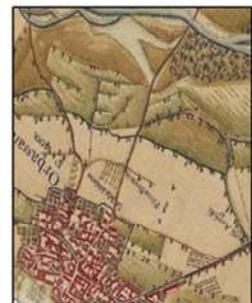
# PRG C

## VARIANTE N° 19 STRUTTURALE

AI SENSI DEL 4° COMMA, DELL'ART. 17, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I  
SECONDO LE PROCEDURE DI CUI ALLA L.R. 1/2007

### PROGETTO PRELIMINARE CONTRODEDOTTO

**MODIFICHE CARTOGRAFICHE  
E NORMATIVE**



PROGETTO VARIANTE 19  
Arch. Valter MARTINO  
Dirigente IV Settore Urbanistica e Sviluppo Economico

Ufficio URBANISTICA  
Arch. Raffaella BOSSOLINO  
Arch. Paola GOIETTINA  
Geom. Maurizio MAIOLO  
Arch. Domenico RASO

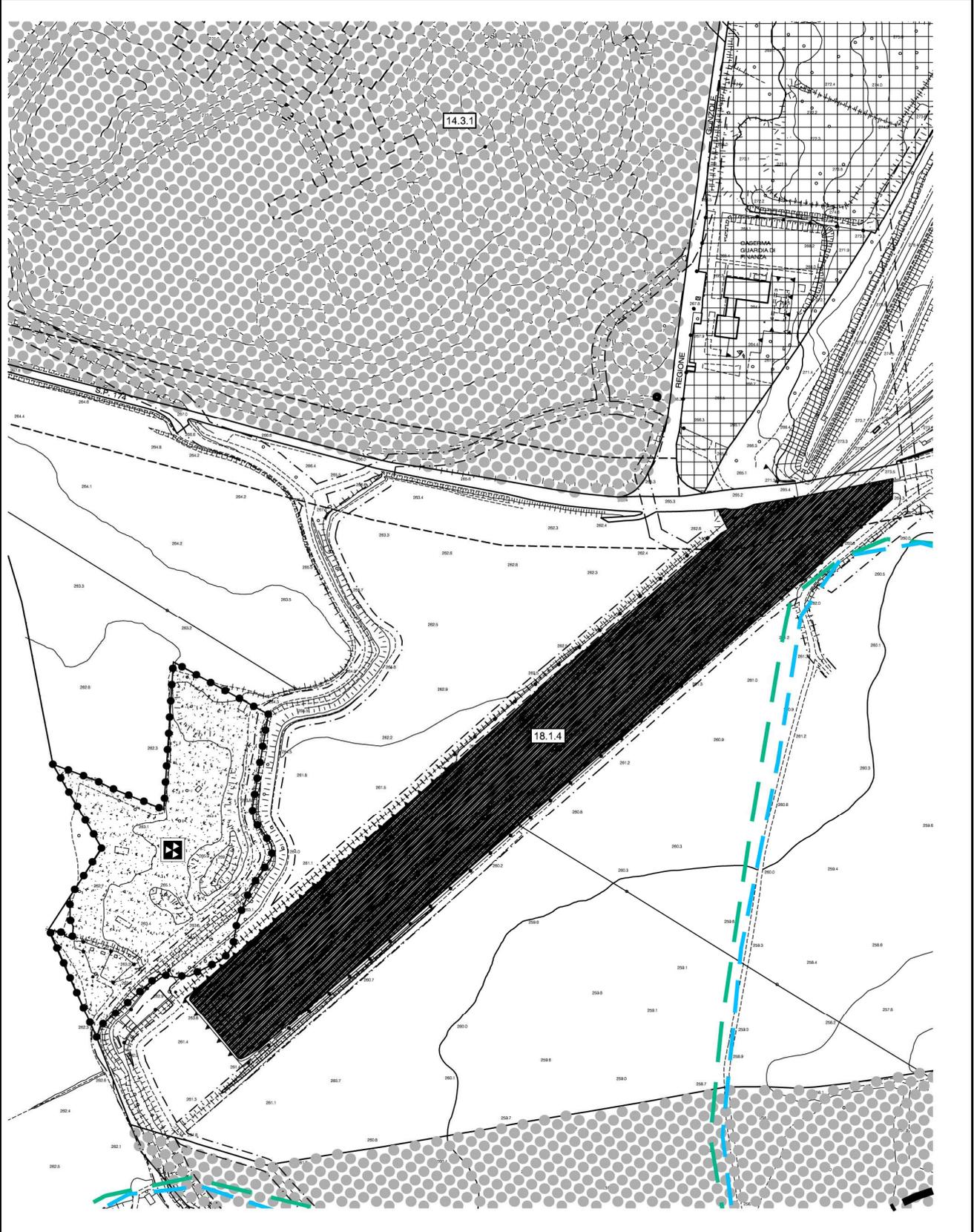
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DI PIANIFICAZIONE  
Arch. Raffaella BOSSOLINO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DI VALUTAZIONE  
Sig. Walter SORIA

MARZO 2012

**1) MODIFICHE CARTOGRAFICHE**  
*(le modifiche sono riportate in corsivo grassetto)*

Estratto cartografico: Tav. P 3. 4 del PRGC vigente



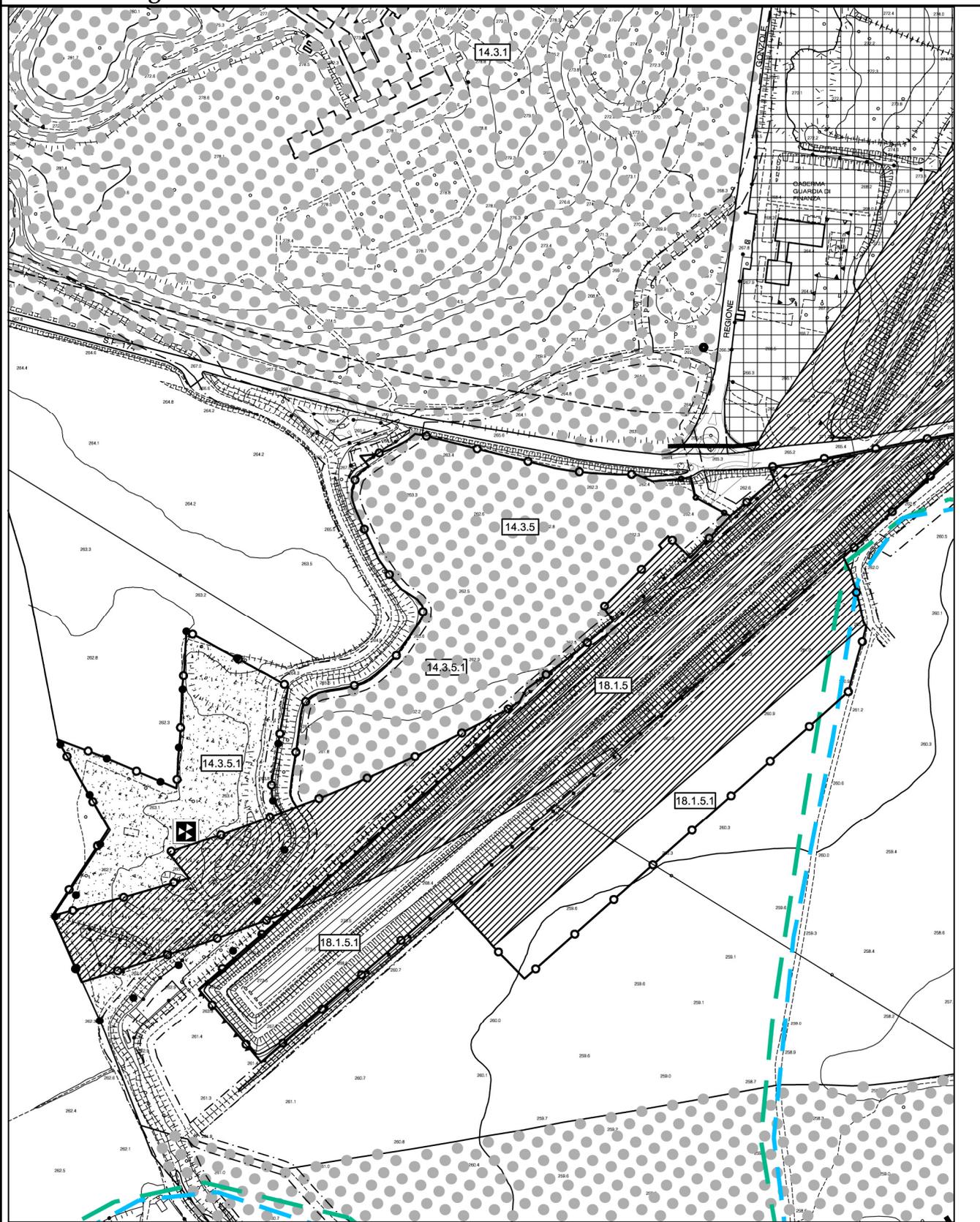
<b>Argomento: Aree per attrezzature e servizi di interesse generale</b>
---

<b>Motivazioni</b>	<p>Nel quadro della realizzazione del termovalorizzatore del Gerbido è stata prevista, tra le opere di compensazione, la costruzione della stazione della Ferrovia Metropolitana della futura linea 5 (FM5).</p> <p>A seguito di ciò, con un accordo tra: Regione Piemonte, Provincia di Torino, Agenzia per la mobilità, RFI e la Città di Orbassano si è deciso di realizzare un parcheggio di interscambio a servizio della stazione situato in un luogo che permette di conseguire un importante obiettivo rivolto a dotare la zona posta a sud/ovest dell'area metropolitana torinese di un efficiente sistema di trasporti, in particolare idoneo per raccogliere gli utenti provenienti dai centri di Orbassano, Rivalta, Beinasco e della Val Sangone, i fruitori dei servizi sanitari e degli studenti delle facoltà di medicina dell'Ospedale San. Luigi nonché gli occupati nelle strutture logistiche del SITO e del polo produttivo di Beinasco.</p> <p>Il progetto prevede la realizzazione della fermata "Ospedale San Luigi/Orbassano" della linea FM 5, posta in corrispondenza dello scalo ferroviario (dove sorgerà la stazione ferroviaria), e del relativo parcheggio di interscambio. Quest'ultimo comprenderà un'area di sosta per le autovetture, parcheggio per le biciclette, area di sosta per gli autobus e fermate per le linee di trasporto pubblico oltre che un piccolo edificio di servizio con uffici e biglietteria .</p> <p>L'area indicata con il codice 14.3.5 include sia lo spazio del parcheggio che quelli per la compensazione e mitigazione ambientale.</p>
--------------------	---

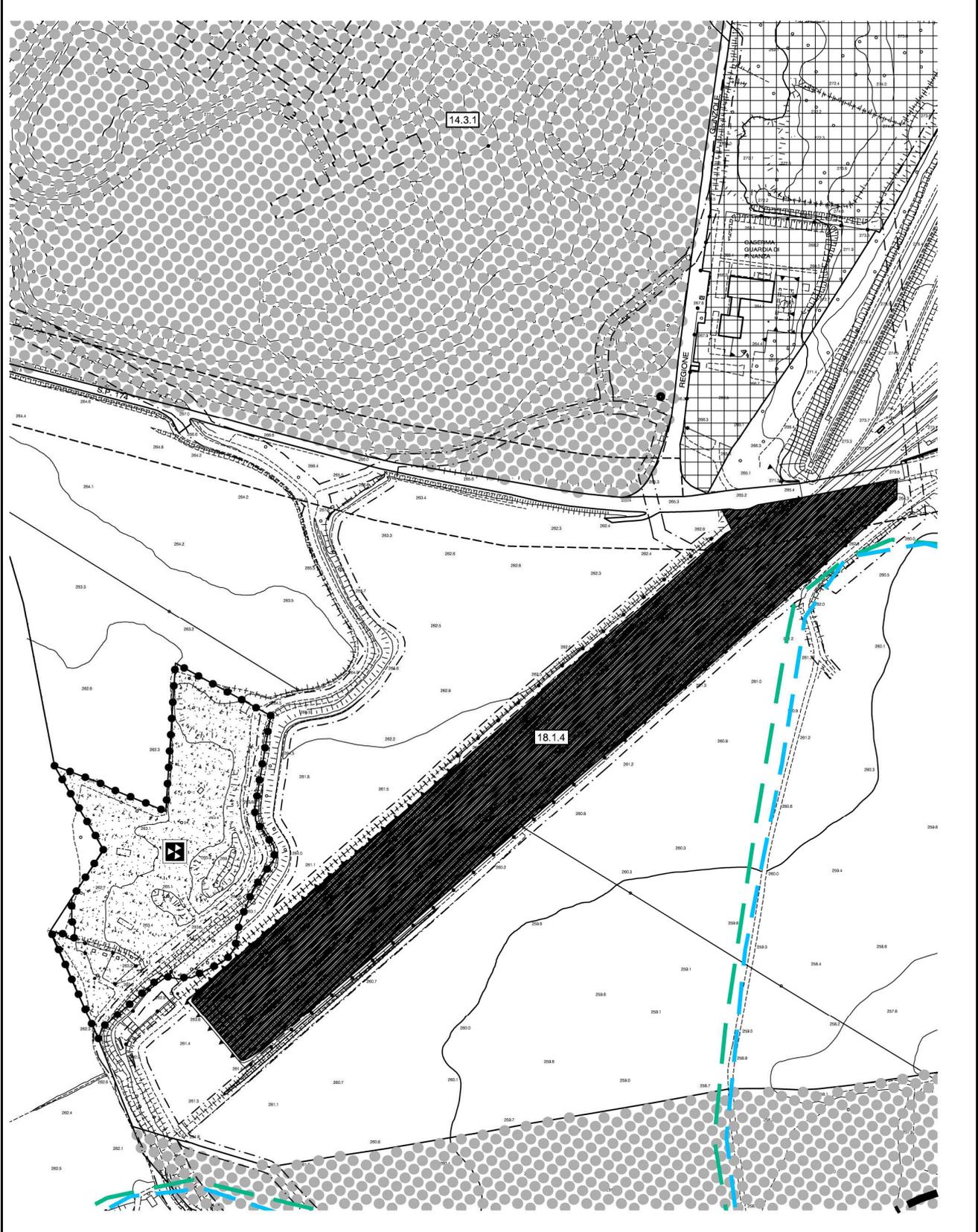
<b>Modifiche normative</b>	<p>L'art. 40 Aree di categoria ig sarà così integrato aggiungendo il punto 5.5:</p> <p><b>5.5 Area 14.3.5 - 14.3.5.1 (parcheggio di Interscambio alla stazione FM5):</b> nell'area, inclusa all'interno del perimetro di intervento coordinato, è prevista la realizzazione del parcheggio di interscambio a servizio della stazione Ferrovia Metropolitana della linea 5, dei manufatti di servizio necessari e degli interventi di compensazione ambientale (aree 14.3.5.1).</p> <p>L'intervento è subordinato all'esecuzione delle misure e prescrizioni di compatibilità ambientale di cui al capitolo 6 paragrafo 6.4.1.2 del R.A., che assumono carattere dispositivo, in quanto pertinenti, facente parte integrante del PRGC. (Var. 19) che saranno localizzate all'interno del perimetro della medesima.</p> <p>Attualmente l'area, è inedificabile. Solo a seguito degli interventi di riassetto territoriale, e del loro collaudo, indicati in via preliminare nello studio idraulico redatto a supporto della Variante 19, sarà possibile un utilizzo dell'area per la sola realizzazione del progetto FM5.</p> <p>Le opere potranno essere eseguite rispettando le seguenti prescrizioni geologico - tecniche :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una puntuale specifica relazione geologica e idraulica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento;</li> <li>- in linea generale sono da escludere la costruzione di locali interrati o al piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio riscaldamento e condizionamento;</li> <li>- per quanto concerne il Progetto FM5, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale ed al loro collaudo, sarà possibile realizzare sottopassi a servizio della stazione, fermo restando la restrizione relativa agli impianti tecnologici; con l'entrata in esercizio i sottopassi dovranno essere inseriti nel Piano Comunale di Protezione Civile.</li> </ul>
----------------------------	---

<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p>La tabella riassuntiva viene così modificata aggiungendo:</p> <p>Codice area: 14.3.5                  Categoria : ig                  Destinazione d' uso: SP8                  Modalità di intervento: dir</p>																					
	<p>Il documento P5.1 "Calcolo della capacità insediativa " viene così modificato:</p> <table data-bbox="359 548 1455 952"> <tr> <td>Codice area</td> <td>: 14.3.5</td> </tr> <tr> <td>Categoria area:</td> <td>: ig</td> </tr> <tr> <td>Sup. fondiaria</td> <td>: mq. 53.570</td> </tr> <tr> <td>Ind. fond.</td> <td>:</td> </tr> <tr> <td>Dest. d' uso</td> <td>: SP8</td> </tr> <tr> <td>Tipo interv.</td> <td>: NC</td> </tr> <tr> <td>Mod. interv.</td> <td>: dir.</td> </tr> <tr> <td>Vol. totale</td> <td>:</td> </tr> <tr> <td>N. abitanti</td> <td>:</td> </tr> <tr> <td>Dens. abit.</td> <td>:</td> </tr> <tr> <td>Domanda serv. pubbl. di interesse generale</td> <td>: mq. 53.570</td> </tr> </table>	Codice area	: 14.3.5	Categoria area:	: ig	Sup. fondiaria	: mq. 53.570	Ind. fond.	:	Dest. d' uso	: SP8	Tipo interv.	: NC	Mod. interv.	: dir.	Vol. totale	:	N. abitanti	:	Dens. abit.	:	Domanda serv. pubbl. di interesse generale
Codice area	: 14.3.5																					
Categoria area:	: ig																					
Sup. fondiaria	: mq. 53.570																					
Ind. fond.	:																					
Dest. d' uso	: SP8																					
Tipo interv.	: NC																					
Mod. interv.	: dir.																					
Vol. totale	:																					
N. abitanti	:																					
Dens. abit.	:																					
Domanda serv. pubbl. di interesse generale	: mq. 53.570																					

Estratto cartografico: Tav. P 3.4 del PRGC Variante Strutturale n°19



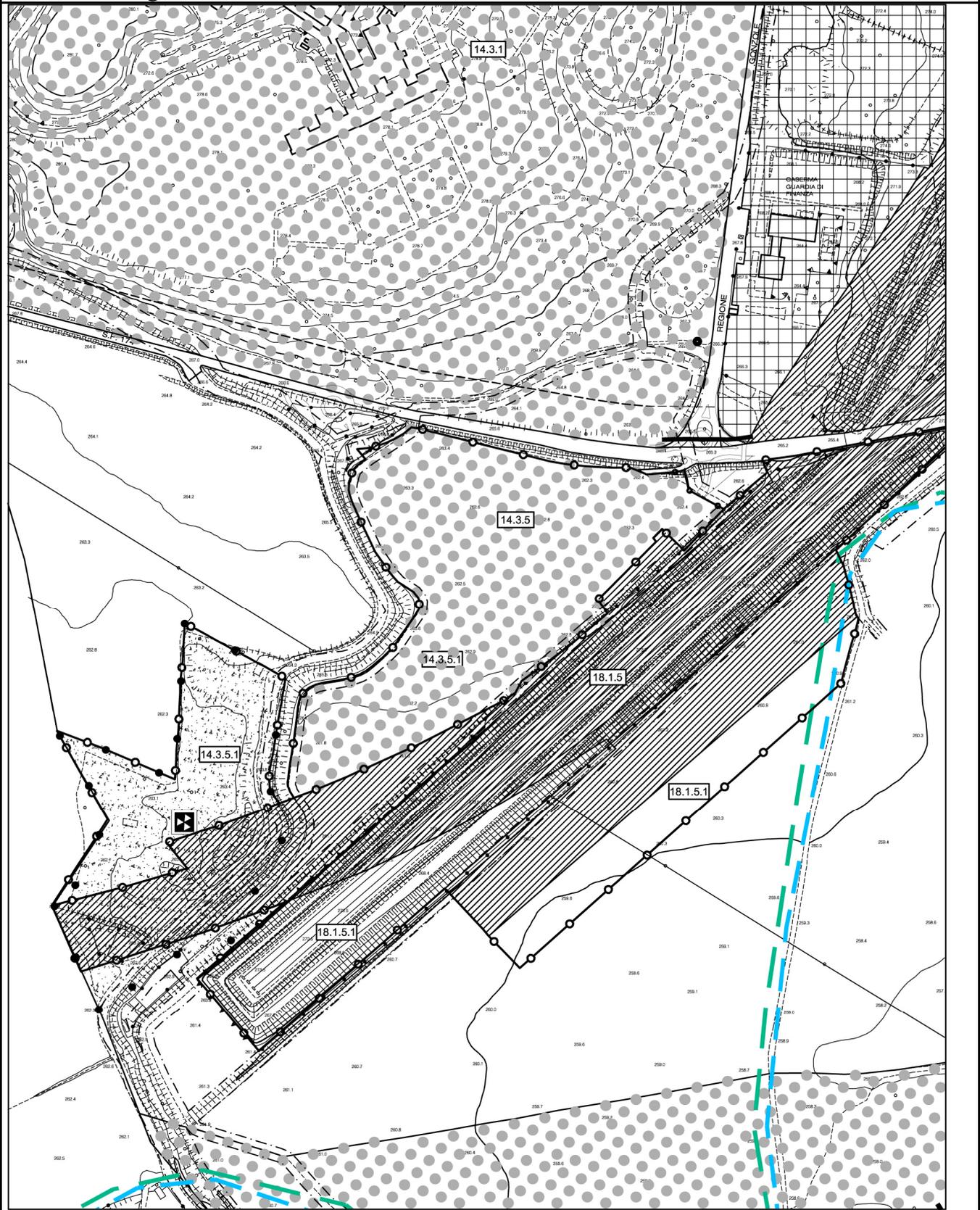
Estratto cartografico: Tav. P 3. 4 del PRGC vigente



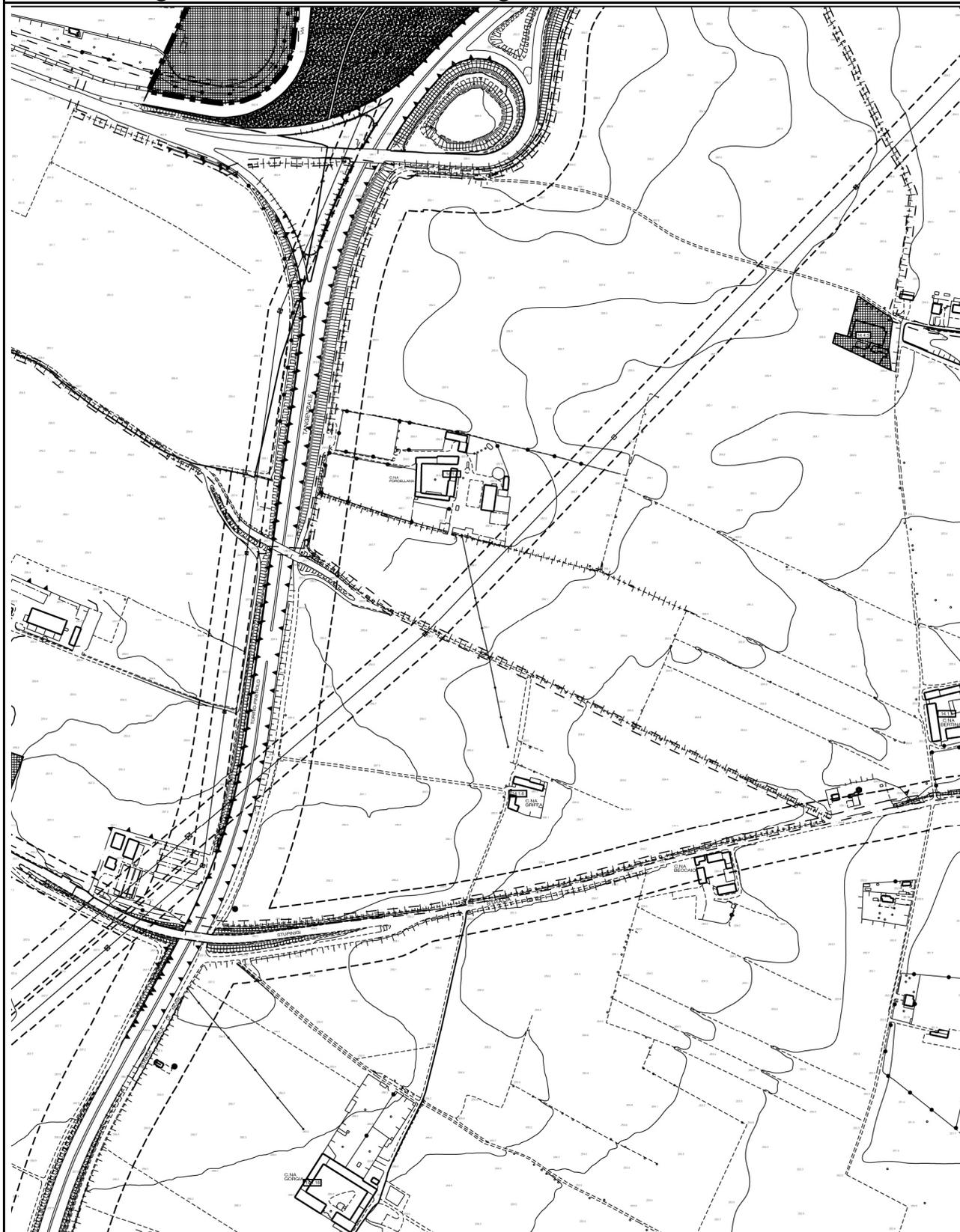
COMUNE DI ORBASSANO - VARIANTE STRUTTURALE N° 19		Scheda n° 2b-1
Norme di Attuazione art. 41		Categoria: v
Argomento: Aree destinate alla viabilità		
Motivazioni	<p>Nel quadro della realizzazione del termovalorizzatore del Gerbido è stata prevista, tra le opere di compensazione, la costruzione della stazione della Ferrovia Metropolitana della futura linea 5 (FM5).</p> <p>A seguito di ciò, con un accordo tra: Regione Piemonte, Provincia di Torino, Agenzia per la mobilità, RFI e la Città di orbassano si è deciso di realizzare un parcheggio di interscambio a servizio della stazione situato in un luogo che permette di conseguire un importante obiettivo rivolto a dotare la zona posta a sud/ovest dell'area metropolitana torinese, in particolare idoneo per raccogliere gli utenti provenienti dai centri di Orbassano, Rivalta, Beinasco e della Val Sangone e di raccogliere i fruitori dei servizi sanitari e degli studenti delle facoltà di medicina dell'Ospedale San. Luigi gli occupati nelle strutture logistiche del SITO e del polo produttivo di Beinasco. Il progetto prevede la realizzazione della fermata "Ospedale S.. Luigi /Orbassano" della linea FM 5, posta in corrispondenza dello scalo ferroviario (dove sorgerà la stazione ferroviaria), e del relativo parcheggio d'interscambio Quest'ultimo comprenderà un'area di sosta per le autovetture, parcheggio per le biciclette, area di sosta per gli autobus e fermate per le linee di trasporto pubblico oltre che un piccolo edificio di servizio con uffici e biglietteria .L'area indicata con il codice 18.1.5 include sia la sede dei binari che ospiteranno la futura linea Torino - Lione sia l'area che sarà occupata dalla futura stazione della Ferrovia Metropolitana della futura linea 5 (FM5). L'area 18.1.5.1 ospiterà interventi di compensazione ambientale.</p>	
Modifiche normative	<p>L'art. 41 Aree di categoria v sarà così integrato aggiungendo il punto 16:</p> <p><b>16 Area 18.1.5 – 18.1.5.1 (nuova linea Torino - Lione e stazione FM5):</b> nell'area, inclusa all'intervento del perimetro di intervento coordinato, è prevista la costruzione della <b>nuova linea Torino - Lione</b> e della stazione Ferrovia Metropolitana della linea 5 e dei manufatti di servizio necessari e degli interventi di compensazione ambientale localizzati nelle aree 18.1.5.1.</p> <p>L'attuazione degli interventi è subordinata alle misure e prescrizioni di compatibilità ambientale di cui al capitolo 6 paragrafo 6.4.1.2 del R.A., che assumono carattere dispositivo, in quanto pertinenti, facente parte integrante del PRGC. (Var. 19) che saranno localizzate all'interno del perimetro della medesima.</p> <p>Per quanto concerne il Progetto FM5, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale ed al loro collaudo, sarà possibile realizzare sottopassi a servizio della stazione, fermo restando la restrizione relativa agli impianti tecnologici; con l'entrata in esercizio i sottopassi dovranno essere inseriti nel Piano Comunale di Protezione Civile.</p> <p>La tabella riassuntiva viene così modificata aggiungendo:</p> <p>Codice area: 18.1.5.          Categoria : v          Destinazione d' uso: ST          Modalità di intervento: dir</p>	

<b>Modifiche normative</b>	Il documento P5.1 "Calcolo della capacità insediativa " viene così modificato:
	Codice area : 18.15
	Categoria area: : v
	Sup. fondiaria : mq. 90.050
	Ind. fond. :
	Dest. d' uso : ST
	Tipo interv. : NC
	Mod. interv. : dir.
	Vol. totale :
	N. abitanti :
	Dens. abit. :
Domanda serv. pubbl. di interesse generale : mq. 90.050	

Estratto cartografico: Tav. P 3.4 del PRGC Variante Strutturale n°19



Estratto cartografico: Tav. P 3. 3 del PRGC vigente



Norme di Attuazione art. 36

Categoria: F1

Argomento: Terziario, servizi di interesse generale privati

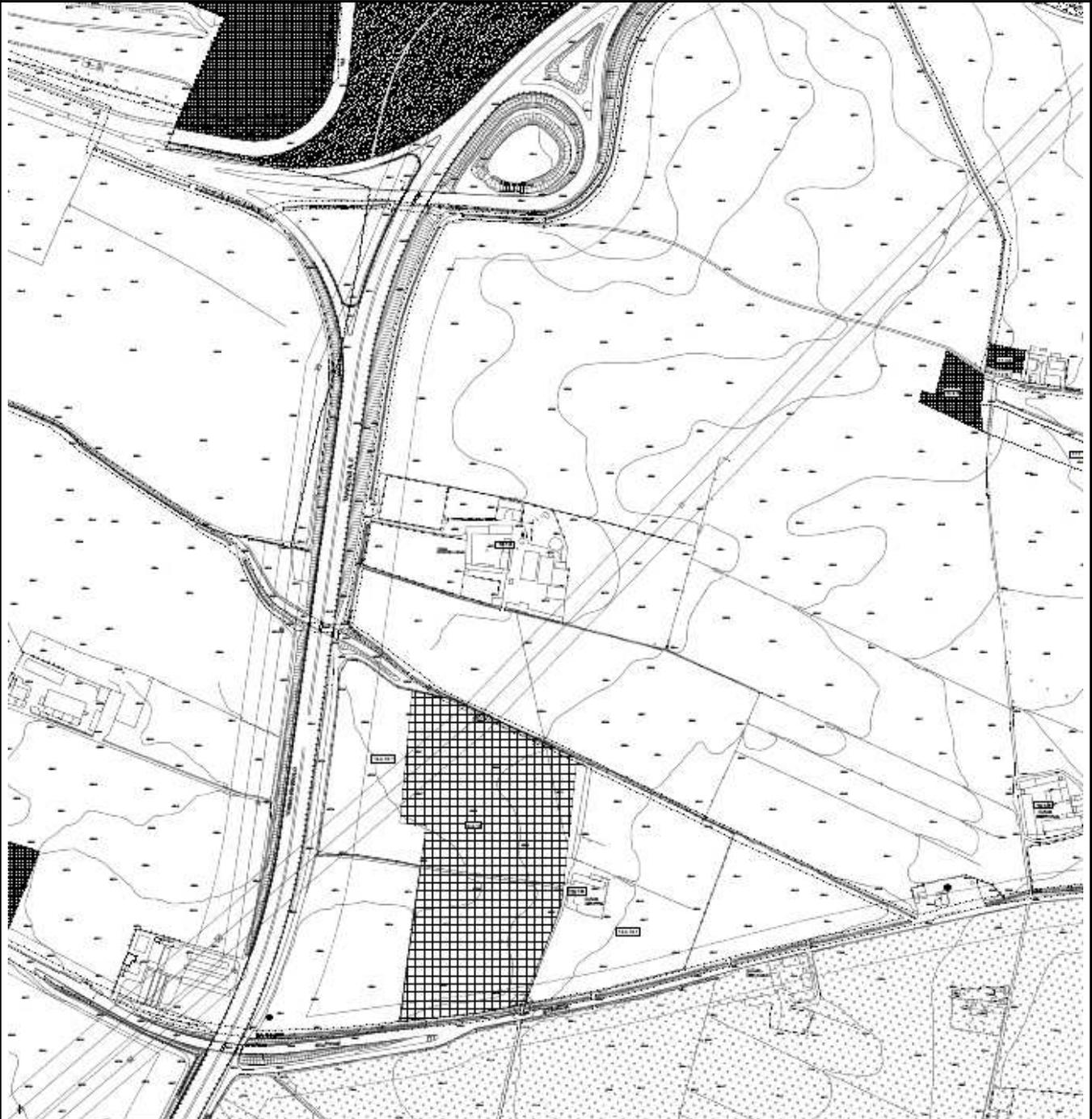
<b>Motivazioni</b>	<p>La variante prevede l'inserimento delle strutture della Società Ippica Torinese (SIT) in un'area adiacente al Parco di Stupinigi, che già ora ha la sua sede in un'area analoga, ma ormai sotto-dimensionata per le esigenze della SIT, nel comune di Nichelino.</p> <p>La vicinanza con il Parco di Stupinigi fa parte di una tradizione ormai consolidata, da qui la scelta di un nuovo insediamento, in una nuova struttura che permetta di non perdere l'opportunità di usufruire dei percorsi offerti dal Parco.</p> <p>Il progetto prevede l'edificazione di 2 maneggi coperti con annessi servizi e club-house oltre alle scuderie, alle zone di lavoro, paddock esterni e parcheggi per auto e motorhome. Realizzando, inoltre, percorsi veicolari connessi, tramite un incrocio regolato da rotatoria, alla SP 143 e percorsi pedonali e ciclabili da collegare al sistema dei percorsi cittadini esistenti e in progetto.</p> <p>La Delibera Programmatica del Nuovo Piano Regolatore, adottata nel dicembre 2010, colloca l'area in oggetto in un ambito più ampio definito: "<b>Ambito di valorizzazione delle attività agricole e terziarie funzionali al parco di Stupinigi</b>" compreso tra Tangenziale Torino - Pinerolo, la Fraz. Tetti Valfrè e la Sp.143 che ha come obiettivo la localizzazione di attività compatibili con l'attività agricola in presenza del parco di Stupinigi.</p>
<b>Modifiche normative</b>	<p>L'art. 36 Aree di categoria F1 sarà così modificato e integrato:</p> <p>1. Sono aree libere in contesto <b>agricolo o</b> produttivo non ancora urbanizzate di rilevante dimensione. Obiettivo del PRGC è di consentirne la trasformazione urbanistica in una successione attuativa coerente con la corretta programmazione degli interventi infrastrutturali tecnologici e di servizi <b>di interesse generale privati</b>.</p> <p><b>1.1. SOPPRESSO VARIANTE 12</b></p> <p>1.2 Area 14.4.11 – 14.4.11.1: le aree, incluse nel perimetro di intervento coordinato, comprese tra la SP143, la fraz. Tetti Valfrè e la Tangenziale Torino – Pinerolo a destinazione terziaria di servizio di interesse generale, vincolate alla costruzione di un centro ippico, dei manufatti di servizio necessari e alle aree adibite a compensazione ambientale.</p> <p>Per l'area 14.4.11. sono previsti i seguenti interventi edilizi:</p> <p>NC: Nuova costruzione subordinata a Permesso di costruire convenzionato.</p> <p>L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0.20 mq./mq. L'altezza massima prevista è 10m. Le destinazioni d'uso ammesse sono le attività terziarie e commerciali (pubblici esercizi e palestre ad esse connesse). La dotazione di aree per servizi (SP6 e 7), da reperire in area, sono da definire in sede di Permesso di costruire convenzionato così come la loro puntuale definizione nel rispetto delle superfici minime previste nella misura di 16.000 mq <b>che potranno essere totalmente assoggettati all'uso pubblico</b>.</p> <p>L'area è riconosciuta quale <b>Insedimento turistico e di tempo libero di cui alla L.R. n. 18 del 8.7.1999 ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione</b>.</p> <p>L'intervento inoltre è condizionato al potenziamento della SP143 e alla realizzazione di una rotonda di accesso all'area così come indicato nella tav. P3.3 oltre che alla realizzazione della pista ciclabile prevista dal programma regionale di ripristino delle connessioni storiche tra "Sangone e Stupinigi" (progetto corona verde). Le caratteristiche geometriche della viabilità e della rotonda saranno concordate con il competente ufficio della Provincia di Torino alla condizione che non vengano interessate aree di sedime ricadenti nella delimitazione dell'area parco come individuata della L.R. 16/2011 .</p> <p>Le aree 14.4.11 - 14.4.11.1 sono destinate a ospitare gli interventi di nuovo impianto e di compensazione ambientale di cui allo schema urbanistico prescrittivo indicato nel Rapporto Ambientale. Si richiamano in particolare le misure e prescrizioni di compatibilità ambientale elencate al capitolo 6 paragrafo 6.4.1.1 del R.A, fanno parte integrante del PRGC. (Var. 19).</p>

<b>Modifiche normative</b>	<p>La tabella riassuntiva viene così modificata aggiungendo:</p> <p>Codice area: 14.4.11.          Categoria : <b>F1</b>          Destinazione d' uso: T          Modalità di intervento: P. di C. Conv.          Parametri di utilizzazione: 0.20 i.ut          Note: obbligo recepire le prescrizione del R.A.</p> <p>Codice area: 14.4.11.1          Categoria : <b>AP</b>          Destinazione d' uso: A          Modalità di intervento: dir          Note : obbligo recepire le prescrizione del R.A.</p>															
	<p>Il documento P5.1 "Calcolo della capacità insediativa " viene così modificato:</p> <table data-bbox="359 806 1452 1097"> <tr> <td>Codice area</td> <td>: 14.4.11.</td> </tr> <tr> <td>Categoria area:</td> <td>: <b>F1</b></td> </tr> <tr> <td>Sup. territoriale</td> <td>: mq. 61.300</td> </tr> <tr> <td>Ind. fond.</td> <td>: 0.20 i.uf</td> </tr> <tr> <td>Dest. d' uso</td> <td>: T</td> </tr> <tr> <td>Tipo interv.</td> <td>: NC</td> </tr> <tr> <td>Mod. interv.</td> <td>: P. di C. Conv</td> </tr> <tr> <td>Domanda serv. pubbl. SP6 e SP7</td> <td>: mq. 16.000 minimo</td> </tr> </table>	Codice area	: 14.4.11.	Categoria area:	: <b>F1</b>	Sup. territoriale	: mq. 61.300	Ind. fond.	: 0.20 i.uf	Dest. d' uso	: T	Tipo interv.	: NC	Mod. interv.	: P. di C. Conv	Domanda serv. pubbl. SP6 e SP7
Codice area	: 14.4.11.															
Categoria area:	: <b>F1</b>															
Sup. territoriale	: mq. 61.300															
Ind. fond.	: 0.20 i.uf															
Dest. d' uso	: T															
Tipo interv.	: NC															
Mod. interv.	: P. di C. Conv															
Domanda serv. pubbl. SP6 e SP7	: mq. 16.000 minimo															

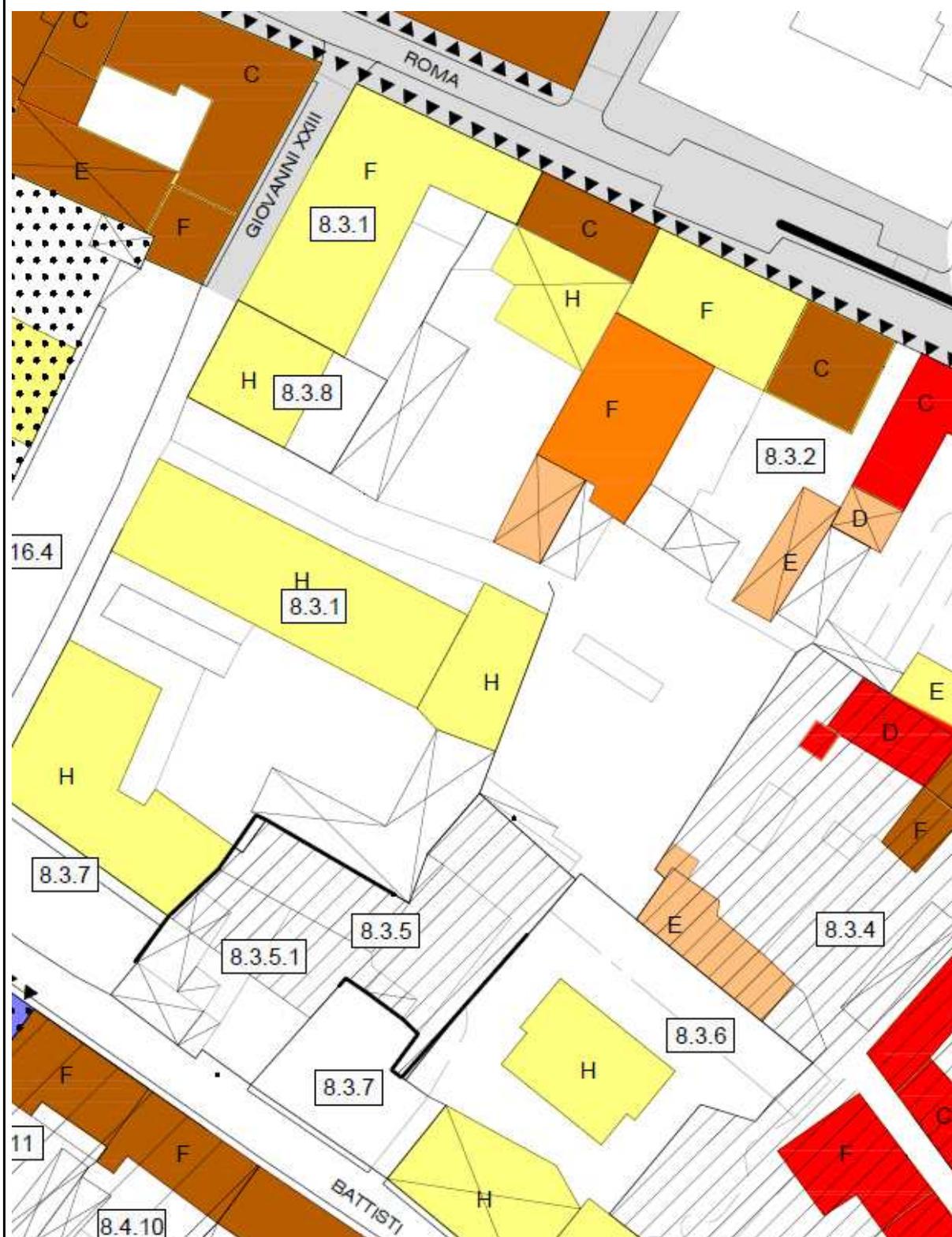
PREVISIONI DELLA VARIANTE STRUTTURALE  
N° 19

Argomento:

Estratto cartografico: Tav. P 3.3 del PRGC Variante Strutturale n°19



Estratto cartografico: Tav. P 4 del PRGC vigente



Norme di Attuazione art. 38

Categoria: as

Argomento: **Parcheggi pubblici**

**Motivazioni**

E' intenzione dell'amministrazione recuperare un cortile non pertinenziale a fabbricati esistenti adiacente alla via principale ( via Roma) all'interno del quale si prevede inserire un'area con destinazione a parcheggio privato interrato e a parcheggio assoggettato all'uso pubblico in superficie. Questo favorirà la accessibilità e fruizione del Centro Commerciale Naturale del centro cittadino in fase di valorizzazione e fornirà un nuovo parcheggio a servizio del centro storico.

**Modifiche normative**

L'art. 38 Aree di categoria as sarà così modificato e integrato:

*7.10 Area 8.3.2.1: consentita su tutta l'area la realizzazione di parcheggi interrati pluripiano. L'intervento è subordinato a Permesso di costruire convenzionato e alla realizzazione in superficie di un parcheggio assoggettato all'uso pubblico; l'accesso sarà da ricercare da via pubblica ;*

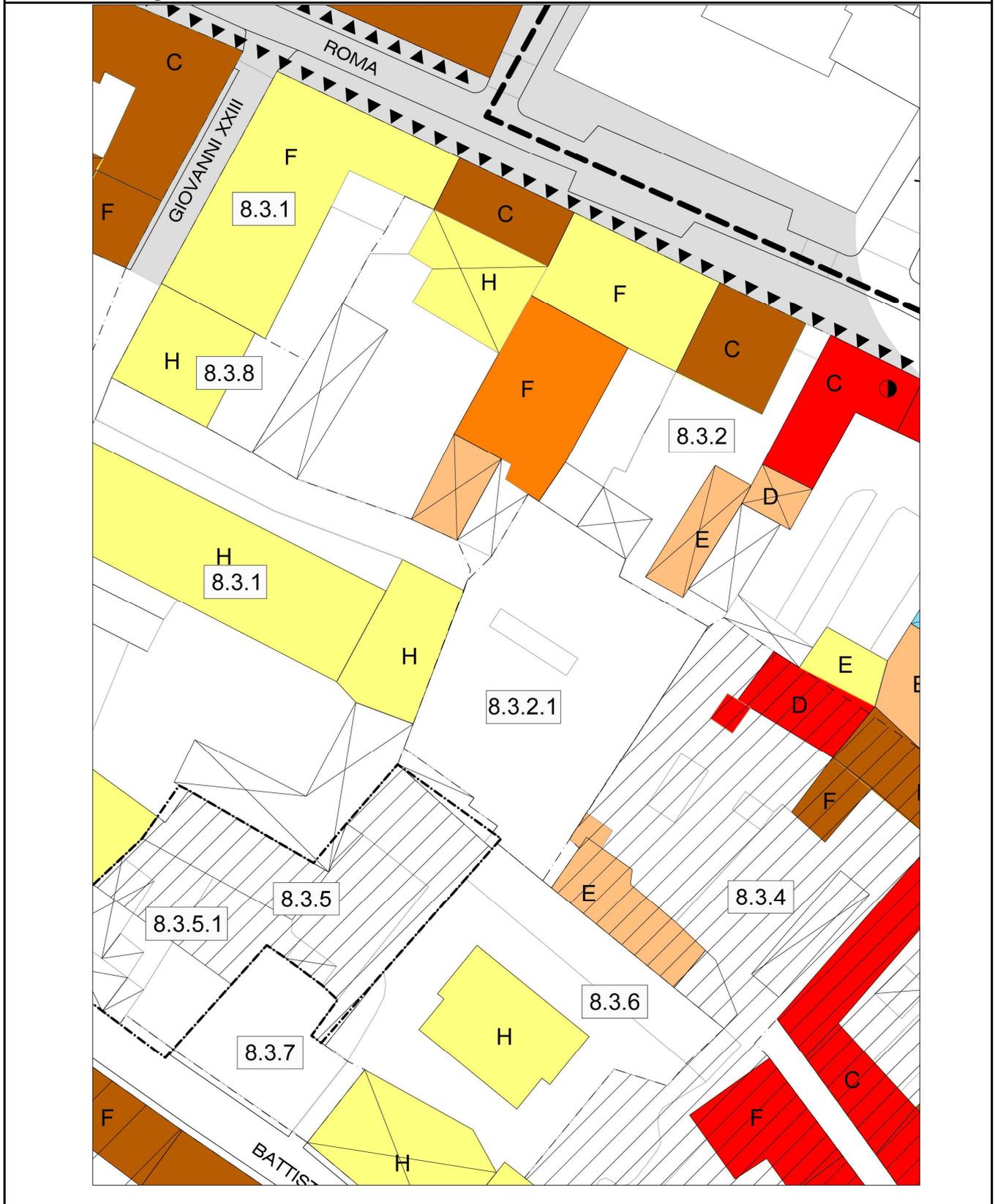
La tabella riassuntiva viene così modificata aggiungendo:

Codice area: 8.3.2.1  
 Categoria : as  
 Destinazione d' uso: SP3  
 Modalità di intervento: P.d.C. conv.

Il documento P5.1 "Calcolo della capacità insediativa " viene così modificato:

Codice area : 8.3.2.1  
 Categoria area: : as  
 Sup. territoriale : mq. 940  
 Dest. d' uso : SP3  
 Tipo interv. : NC  
 Mod. interv. : P. di C. Conv

Estratto cartografico: Tav. P 4 del PRGC Variante Strutturale n°19



**3) MODIFICHE NORMATIVE**  
(le modifiche sono riportate in corsivo grassetto)

<b>COMUNE DI ORBASSANO - VARIANTE STRUTTURALE N° 19</b>		<b>Scheda n° 5a</b>
<b>Norme di Attuazione</b>	<b>ARGOMENTO: Modifica ART. 18 - Parametri Edilizi: Definizione</b>	
<b>Argomento: Norme relative ai Bassi Fabbricati</b>		

<b>Motivazioni</b>	A seguito delle osservazione pervenute in merito al computo delle distanze dei bassi fabbricati e delle tettoie aperte si introducendo nella norma la possibilità, per le sole aree residenziali e ai solo fini di autorimessa, di costruire in adiacenza a fabbricati o muri preesistenti.
<b>Modifiche normative</b>	<p><b>All'Articolo 18 - Parametri Edilizi: Definizione</b> Il punto 5.1 è così vigente:</p> <p>5.1. <b>Distanze dai confini:</b> Fatte salve le fasce di rispetto e gli allineamenti di fabbricazione rispetto le sedi viarie, di cui all' Art. 68 delle presenti Norme, in caso di interventi di nuova edificazione, di cui all' art. 57 delle presenti Norme, la distanza dai confini del lotto nei confronti di lotti limitrofi non potrà essere inferiore ad 1/2 dell' altezza del nuovo volume edilizio, con un minimo di 5 ml. per insediamenti residenziali e terziari, e di ml. 7.50 per altri insediamenti; <i>Ai fini delle distanze, quindi, si considera l'altezza del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, sino all'intradosso dei solai di copertura dei locali abitabili, ovvero del filo di gronda qualora soprastante.</i> <i>La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il PRG vi faccia riferimento, misurata nei confronti della linea della massima sporgenza dei muri perimetrali e comunque della struttura portante delle costruzioni, compresi i bow-window e gli sporti chiusi, deve essere verificata ad ogni piano rispetto all'altezza misurata all'intradosso del relativo solaio ovvero del filo di gronda qualora soprastante, a partire dal perimetro che racchiude il volume edilizio del piano stesso. (Var. 9)</i> <i>Sono esclusi dal perimetro che racchiude il volume edilizio, gli extraspessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico delle facciate, come disciplinati dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e s.m.i. (Var.13).</i></p> <p>5.1.1. Sono ammesse distanze inferiori:</p> <p>5.1.1.1 Nel caso di accordo con i proprietari confinanti che si impegnino a mantenere comunque una distanza minima tra i fabbricati pari a 10 ml.;</p> <p>5.1.1.2 Fra gli edifici la cui realizzazione avvenga nell' ambito e secondo le prescrizioni di un piano urbanistico esecutivo, fatta comunque salva la distanza minima tra pareti finestrate di cui all' Art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444;</p> <p>5.1.1.3 Nel caso di interventi nell' ambito del perimetro dell'edificio esistente, fatta comunque salva la distanza minima tra pareti finestrate di cui al comma precedente;</p> <p>5.1.2. E' ammessa la costruzione a confine:</p> <p>5.1.2.1. Per gli edifici, se preesiste parete in confine non finestrata;</p> <p>5.1.2.2. <i>Per i bassi fabbricati o tettoie aperte ad uso ricovero auto che abbiano altezza massima all'estradosso della copertura non superiore a m. 2,70 nelle zone residenziali.</i></p> <p>5.1.2.3. <i>Per le tettoie aperte ad uso ricovero mezzi in aree produttive che abbiano altezza massima all'estradosso della copertura non superiore a mt. 3,00 (Var.5).</i></p>

Norme di Attuazione

ARGOMENTO: Modifica ART. 18 - Parametri Edilizi: Definizione

**Argomento:** Norme relative ai Bassi FabbricatiModifiche  
normative**All'Articolo 18 - Parametri Edilizi: Definizione**

Il punto 5.1 è così modificato ed integrato:

5.1. **Distanze dai confini:** Fatte salve le fasce di rispetto e gli allineamenti di fabbricazione rispetto le sedi viarie, di cui all' Art. 68 delle presenti Norme, in caso di interventi di nuova edificazione, di cui all' art. 57 delle presenti Norme, la distanza dai confini del lotto nei confronti di lotti limitrofi non potrà essere inferiore ad 1/2 dell' altezza del nuovo volume edilizio, con un minimo di 5 ml. per insediamenti residenziali e terziari, e di ml. 7.50 per altri insediamenti; *Ai fini delle distanze, quindi, si considera l'altezza del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, sino all'intradosso dei solai di copertura dei locali abitabili, ovvero del filo di gronda qualora soprastante.*

*La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il PRG vi faccia riferimento, misurata nei confronti della linea della massima sporgenza dei muri perimetrali e comunque della struttura portante delle costruzioni, compresi i bow-window e gli sporti chiusi, deve essere verificata ad ogni piano rispetto all'altezza misurata all'intradosso del relativo solaio ovvero del filo di gronda qualora soprastante, a partire dal perimetro che racchiude il volume edilizio del piano stesso. (Var. 9)*

*Sono esclusi dal perimetro che racchiude il volume edilizio, gli extrassessori di materiale isolante e relativo rivestimento superficiale, dovuti al miglioramento del livello di isolamento termico delle facciate, come disciplinati dall'articolo 8 della L.R. 13/2007 e s.m.i. (Var.13).*

5.1.1. Sono ammesse distanze inferiori:

5.1.1.1 Nel caso di accordo con i proprietari confinanti che si impegnino a mantenere comunque una distanza minima tra i fabbricati pari a 10 ml.;

5.1.1.2 Fra gli edifici la cui realizzazione avvenga nell' ambito e secondo le prescrizioni di un piano urbanistico esecutivo, fatta comunque salva la distanza minima tra pareti finestrate di cui all' Art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444;

~~5.1.1.3 Nel caso di interventi nell' ambito del perimetro dell'edificio esistente, fatta comunque salva la distanza minima tra pareti finestrate di cui al comma precedente;~~

5.1.2. E' ammessa la costruzione a confine:

5.1.2.1. Per gli edifici, se preesiste parete in confine non finestrata;

5.1.2.2. Per i bassi fabbricati o tettoie aperte ad uso ricovero auto che abbiano altezza massima all'estradosso della copertura non superiore a m. 2,70, **se sul confine preesiste un fabbricato o un muro di recinzione di pari altezza oppure con l'assenso dei confinanti, nelle zone residenziali.(var. 19)**

5.1.2.3. Per le tettoie aperte ad uso ricovero mezzi in aree produttive che abbiano altezza massima all'estradosso della copertura non superiore a mt. 3,00 **se sul confine preesiste un fabbricato o un muro di recinzione di pari altezza oppure con l'assenso dei confinanti (Var.5-19).**

Norme di Attuazione

ARGOMENTO: Modifica ART. 18 - Parametri Edilizi: Definizione

Argomento: Sottotetti

Motivazioni

Modifiche della definizione di **Volume Accessorio** per quanto riguarda i **Sottotetti**. A seguito delle osservazioni pervenute si provvede a eliminare il comma ridondante e a modificare per chiarezza le definizioni.

Modifiche normative

All'Articolo 18 - Parametri Edilizi: Definizione

I punti 3.2.1, 3.2.2 vigenti:

3.2.1 Volume tecnico

Viene considerato volume tecnico il sottotetto che non presenti i requisiti di locale accessorio, la cui altezza massima interna sia inferiore a mt. 2,40 al colmo non superiore a mt. 0,50 all'imposta, sia privo di tramezzature e servizi, abbia una superficie illuminante non superiore ad 1/20 della superficie di pavimento.

3.2.2 Volume accessorio

Viene considerato volume accessorio il sottotetto che abbia le caratteristiche di agibilità ma non quelle di abitabilità, ovvero la cui altezza media interna sia inferiore a mt. 2,70, e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, *oppure con altre superfici aeroilluminanti anche non a raso di falda, che non consentano l'affaccio, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o delle preesistenze. Tali superfici non potranno superare 1/20 della superficie netta di pavimento del locale e devono rispondere ai requisiti della "luce" e non della "veduta", così come definito dal Codice Civile. (Var.3)*

Norme di Attuazione

ARGOMENTO: Modifica ART. 18 - Parametri Edilizi: Definizione

Argomento: Sottotetti

Modifiche normative

## All'Articolo 18 - Parametri Edilizi: Definizione

I punti 3.2.1, 3.2.2 sono così modificati ed integrati:

**3.2.1. Si definiscono volumi tecnici i volumi sovrastanti ed attigui l'ultimo piano agibile a destinazione residenziale, compresi nella sagoma della copertura, non suscettibili di destinazione accessoria alle unità principali.**

**Questi sottotetti non vengono conteggiati nella S.U.L., altezza delle fronti e volume e non potranno essere accessibili se non con scale retrattili e con passo d'uomo (entrambi di mq. 0,50 max) per consentire lavori manutentivi del tetto.**

**Tali sottotetti dovranno avere altezza massima interna non superiore a mt. 2,40 e altezza massima all'imposta non superiore a mt. 0,50, dovranno essere privi di abbaini di tramezzature e servizi e la superficie illuminante non superiore a 1/20 della superficie del pavimento. (Var. 19)**

**3.2.2 Viene considerato volume accessorio il sottotetto sovrastante ed attiguo l'ultimo piano a destinazione residenziale, compresi nella sagoma della copertura, suscettibili di destinazione accessoria alle unità abitative principali (quali ad esempio sala hobby e gioco bimbi, lavanderia, stenditoio, stireria, sgombero) la cui altezza media interna sia inferiore a mt. 2,40.**

**Tali volumi non possono essere considerati unità immobiliare autonoma e quindi devono essere accatastati esclusivamente come pertinenza di altra unità immobiliare.**

**Questi sottotetti non vengono conteggiati nella S.U.L., altezza delle fronti e volume e possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni :**

- a) sono ammesse terrazze balconi e logge con superficie massima pari al 6% della superficie netta del sottotetto.**
- b) l'illuminazione dei locali interni ad esclusione delle aperture su terrazze balconi e logge potrà avvenire con lucernari e abbaini con colmo orizzontale.**
- ~~c) i solai di copertura dovranno rispettare un linea di imposta non inferiore a mt. 0,80 e una altezza media interna inferiore a mt. 2,40.~~**
- d) il rapporto tra la superficie aeroilluminante e quella di ogni singolo locale deve essere inferiore a 1/12. (Var. 19)**

**~~3.2.3 Viene considerato volume accessorio il sottotetto che abbia le caratteristiche di agibilità ma non quelle di abitabilità, ovvero la cui altezza media interna sia inferiore a mt. 2,70 2,40 (var. 19), e la cui illuminazione e ventilazione siano fornite da lucernari a raso della falda, oppure con altre superfici aeroilluminanti anche non a raso di falda, che non consentano l'affaccio nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o delle preesistenze. Tali superfici non possono superare 1/20 della superficie netta si pavimento del locale e devono rispondere ai requisiti della "luce" e non della "veduta", così come definito dal Codice Civile. (Var.3) (var. 19)~~**

Norme di Attuazione

ARGOMENTO: Modifica ART. 22 - Aree di Categoria A

Argomento: Ampliamenti e Sopraelevazioni

Motivazioni

È Volontà dell'Amministrazione comunale consentire nelle aree di categoria G, la nuova costruzione e non solo l'ampliamento come è ora previsto dalle norme. Non si muta altro della norma esistente.

Modifiche normative

All'Articolo 33 - Aree di categoria G

Il punto 3 viene così integrato:

3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

**MN** Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,

**RSb** Interventi di ristrutturazione di tipo b;

**D/NC** Demolizione e nuova costruzione. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto; nel caso che la superficie coperta del fabbricato esistente superi questo rapporto, la superficie coperta del nuovo fabbricato non dovrà essere superiore a quella preesistente. Per quanto riguarda allineamenti, distanze dai confini e dai fabbricati, altezze valgono i disposti di cui agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme.

**AS** Ampliamenti - sopraelevazioni. Aumentare la superficie coperta esistente fino ad un rapporto massimo di copertura fondiario del 50%. Per quanto riguarda allineamenti, distanze dai confini e dai fabbricati, altezze valgono i disposti di cui agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme.

**NC nuova costruzione - Aumentare la superficie coperta esistente fino ad un rapporto massimo di copertura fondiario del 50%. Per quanto riguarda allineamenti, distanze dai confini e dai fabbricati, altezze valgono i disposti di cui agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme. (Var. 19)**

Norme di Attuazione

**Argomento:** ART. 10 – STANDARDS URBANISTICI - APPLICAZIONE

**Motivazioni**

A seguito di un controllo sulle tabelle dell'allegato P5.1 si sono riscontrate parecchie inesattezze nella tabelle della capacità insediativa.  
Questo ha determinato la necessità di apportare lievi modifiche all'art. 10 e alla parte relativa alla tabella delle aree previste in dismissione.  
In conseguenza delle osservazione pervenute si modifica la norma come di seguito:

**Modifiche normative**

L'art. 10 - STANDARDS URBANISTICI – APPLICAZIONE

- il punto 2 viene così modificato e integrato :

Per ciascun intervento previsto il P.R.G.C. fissa la quantità di aree che devono essere direttamente dismesse nell'area di intervento, **prodotto da ogni incremento volumetrico per le destinazioni residenziali o di superficie per le altre destinazioni, mediante l'utilizzo della capacità edificatoria residua** (Var. 19). ~~devrà garantire attraverso la monetizzazione delle quantità di cui non è prevista la dismissione nell'area, fino al raggiungimento dello standard complessivo minimo previsto dall'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., la possibilità di soddisfare gli standards fissati dal presente P.R.G.C.~~ **Il cambio di destinazione d'uso, mediante il passaggio da una all'altra delle categorie di cui all'art. 20 delle presenti norme, sarà soggetto a verifica del soddisfacimento degli standards di all'art. 21 della LUR.**

- il punto 3.2 a) a1 viene così modificato e integrato :

a1 Per gli interventi in aree assoggettate a ristrutturazione edilizia (A, C, C1, C2, C3- AP - Manufatti di carattere storico documentario (da 14.1.1 a 14.1.21) e negli ambiti di completamento (D), ove non espressamente indicato nelle presenti norme o sulle tavole di Piano, -, è prevista la dismissione diretta **o assoggettamento a uso pubblico di aree a parcheggio nella misura minima di 5mq/ab, per la restante parte, fino al raggiungimento dello standard complessivo minimo previsto dall'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., si consente l'equipollenza della monetizzazione.** Per le aree produttive assoggettate a ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione (G1), valgono le indicazioni riportate sulle tavole di piano e le norme specifiche per ciascuna area indicate all' art. 34 delle presenti norme;

- la tabella del punto 4 viene così modificata:

Distretto	Attr. int. comune		Verde		Parcheggi		Attr. per ins. produttivi		Attr. per ins. Terziari	
	DDenom.	Mmq.	Denom.	Mq.	DDenom.	Mq.	DDenom.	MMq.	DDenom.	MMq.
<b>D1</b>			<b>1.10.1</b>	<b>7.480</b>						
			<del>1.5.3.1</del>	<del>1.630</del>						
			<b>1.36.6</b>	<b>31.115</b>						
			<b>1.36.7</b>	<b>8.930</b>						

Nei distretti D2 e D3 non sono presenti aree da acquisire con monetizzazione.

- il punto 5 viene così modificato e integrato :

5. Al fine di un corretto utilizzo degli standards, non sono comunque computabili come

dismissione quelle aree o reliquati che ~~profondità inferiore a ml. 5,00~~, abbiano superficie inferiore a mq. 15.

#### Art. 22 aree di categoria A

6. Tutti gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione (AS) **realizzati mediante l'utilizzo della densità fondiaria residua (Var.3)** ~~che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti~~ e quelli di sostituzione edilizia (D/NC), sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato e sono ammessi subordinatamente all'osservanza degli standards urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti Norme..
7. ~~Gli interventi di MN, RA, RC, RSa, ed RSb, che non comportino l'aumento delle unità immobiliari esistenti, compresi gli ampliamenti una tantum, (omissis Var.3) non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.~~

#### Art. 23 aree di categoria A1;

6. Tutti gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento. ~~Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione (AS) che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato.~~
7. ~~Gli interventi di MN, RA, RC, RSa, ed RSb, che non comportino l'aumento delle unità immobiliari esistenti, compresi gli ampliamenti una tantum, (omissis Var.3) non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.~~

#### Art. 24 aree di categoria B

5. **Per gli immobili situati in aree esterne al Vecchio Nucleo** sono inoltre ammessi, per i bassi fabbricati e le ex pertinenze rurali esistenti nei cortili, interventi di RSb, o RSv, sempre che l'intervento abbia come fine il recupero dell' immobile per attività compatibili con la residenza e/o l' allontanamento di attività nocive o moleste. L'ammissibilità di un recupero di tali fabbricati finalizzato ad uso residenziale è da valutarsi caso per caso da parte della C.I.E.C. in relazione ai requisiti igienico - funzionali del lotto di pertinenza. Tale intervento, ~~comunque, creando capacità insediativa aggiuntiva~~, è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 9 e 10 delle presenti Norme.

#### Art. 25 Aree di categoria C

6. L' ammissibilità di un recupero di tali fabbricati finalizzato ad uso residenziale è da valutarsi caso per caso da parte della C.I.E.C. in relazione ai requisiti igienico - funzionali del lotto di pertinenza. Tale intervento, ~~comunque, creando capacità insediativa aggiuntiva~~, è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti Norme.
9. Gli interventi di MN, RA , RC, RSa ed RSb ~~che non comporti aumento delle unità immobiliari~~, potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento ~~e (omissis Var.3) non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.~~

#### Art. 26 Aree di categoria C1

6. L'ammissibilità di un recupero di tali fabbricati finalizzato ad uso residenziale è da valutarsi caso per caso da parte della C.I.E.C. in relazione ai requisiti igienico - funzionali del lotto di pertinenza. Tale intervento, ~~comunque, creando capacità insediativa aggiuntiva~~, è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 9 e 10 delle presenti Norme.

**8bis** ~~Gli interventi di MN, RA , RC, RSa ed RSb che non comporti aumento delle unità immobiliari~~, potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento ~~e, essendo finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali delle abitazioni non sono computati come incremento della capacità insediativa~~

esistente.

#### Art. 27 Aree di categoria C2;

4. L'ammissibilità di un recupero di tali fabbricati finalizzato ad uso residenziale è indicata per ogni singolo fabbricato sulla tavola di piano P4 in scala 1:1000. Tale intervento, ~~comunque, creando capacità insediativa aggiuntiva,~~ è ammesso subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli articoli 9 e 10 delle presenti Norme
7. Gli interventi di MN, RA, RC, RSa ed RSb ~~che non comportino aumento delle unità immobiliari~~ potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento ~~e, essendo finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali delle abitazioni non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente~~

#### Art. 28 Aree di categoria C3;

5. Gli interventi MN e RA potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento ~~e, essendo finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali delle abitazioni non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.~~

#### Art. 29 aree di categoria D

4. Gli interventi verranno realizzati mediante procedura diretta (cs), convenzionata o non, o sono subordinati alla predisposizione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) secondo le specifiche prescrizioni di cui al succ. punto 7 del presente articolo e delle allegate tabelle parte integrante delle presenti norme. ~~Gli interventi non compresi nei casi particolari di cui al succ. punto 7 del presente articolo, da realizzarsi con procedura diretta, e per i quali il PRGC non prevede nell'area dismissioni di cui all'Art. 21 l.r. 56/77 e s.m.i., sono subordinati alla monetizzazione della quota a loro spettante in base alla capacità insediativa specifica, di cui all'Art. 9 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amm. Comunale, delle aree 1.10.1 - 1.5.3.1 - 1.36.6. - 1.36.7 di cui al precedente Art. 10- ( Var. 19)~~

#### Art. 44 Aree di categoria AP1

3. In caso di interventi di ristrutturazione, ove non altrimenti specificato nella allegata tabella, sono comunque ammessi gli interventi di ampliamento una-tantum nella misura massima di 100 mc. per unità immobiliare, ~~senza aumentare il numero delle unità immobiliari esistenti~~, di cui all' Art. 57 delle presenti norme.
5. Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette ~~conformi agli specifici tipi di intervento ed essendo finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali delle abitazioni non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente~~ .

Norme di Attuazione

ARGOMENTO: Modifica ART. 22 - Aree di Categoria A

**Argomento:** Correzione di errore materiale Tabella P.5.1

**Motivazioni**

A seguito di un controllo sulle tabelle dell'allegato P5.1 si sono riscontrate parecchie inesattezze nella tabelle della capacità insediativa.  
 Si ritiene pertanto opportuno correggere gli errori e integrare l'elaborato con le tabelle riassuntive che sono state omesse nella variante strutturale n. 12.  
 Per una maggiore facilità di lettura si rimanda alla pagina successiva il confronto tra la tabella approvata con la variante strutturale n. 12 e la correzione apportata.

**Modifiche normative**

Si approva integralmente l'allegato P5.1 con l'indicazione delle varianti apportate con la presente var. 19 aggiornate con la variante n. 20.  
 Ne deriva che il conteggio aggiornato degli abitanti teorici risulta ora di Abitanti 30.550, così come il computo delle superfici fondiari e territoriali degli ambiti produttivi e terziari viene aggiornato in conseguenza.



