



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## DIRITTI DI SEGRETERIA

€ 90,00

Assolti in data 07/06/2023

Bollo assolto in data

06/06/2023

Identificativo n.

01211100441127

Bollo assolto in data

21/03/2023

Identificativo n.

01210650221149

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

12/2023

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

- Vista la Legge Regionale n.1 del 2013 di istituzione del Comune di Mappano;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 s.m.i.;
- Visto il Decreto del Sindaco n. 22 del 30/12/2022;
- Vista la richiesta pervenuta in data 08/06/2023 prot. 8663 dalla Sig.ra Maria PIAZZA, C.F. PZZMRA54H45F899U, nata a NISCEMI (CL) il 05/06/1954, residente in SETTIMO T.SE (TO) – Via Virgilio n. 18, in qualità di comproprietario dell'area per cui si richiede il certificato di destinazione urbanistica, relativo all'immobile sito nel Comune di Mappano, descritto al Catasto Terreni:
  - **Sezione Mappano/Leini: Foglio 2 (ex Foglio 49) particella 25;**
- Visto il P.R.G.C. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. n. 13-29387 del 21/02/2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 01/03/2000, e successive modifiche e varianti approvate ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 56/77 s.m.i.;
- Vista la Variante Strutturale n. 15 approvata con D.C.C. n. 48 del 28/11/2016;
- Vista la Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del PRGC del Comune di Mappano, in variante generale ai P.R.G.C. vigenti, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 14/05/2021;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/01 n. 380 e s.m.i.;
- Visto il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Mappano n. 51 del 22/06/2018, ai sensi della Legge Regionale 08/07/1999 n. 19 s.m.i..



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## CERTIFICA

- che l'immobile sito nel Comune di Mappano, così descritto in catasto terreni:

- **Sezione Mappano/Leinì: Foglio 2 (ex Foglio 49) particella 25;**

ricade:

a) nel P.R.G.C. vigente del Comune Leinì:

➤ Zona normativa:

- IN GRAN PARTE – Area “P 1/4” – Area produttiva esistente confermata, come da art. 11.7.1;
- IN MINIMA PARTE – Area “V” – Area per viabilità, come da art. 11.18.1;

Vincoli:

- Fascia di rispetto dalle infrastrutture di trasporto dell'energia – Metanodotti, come da art. 5;
- Fascia di rispetto stradale, come da art. 5;

Classe di pericolosità geologica: IIa – Art. 25;

b) nella Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del P.R.G.C. del Comune di Mappano  
in:

➤ Zona normativa:

- IN GRAN PARTE – Aree De1 – Aree industriali esistenti;
- IN MINIMA PARTE – Aree E1 – Aree agricole;

Classe di pericolosità geologica: IIa – pericolosità geologica moderata – Aree interessate da problematiche diffuse di allagamento da parte del reticolo idrografico.

Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie sono indicate nelle schede allegate relative al P.R.G.C. vigente del Comune cedente di Leinì e quelle relative alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del P.R.G.C. del Comune di Mappano.

**Si rammenta che il presente Certificato di Destinazione Urbanistica ha validità di 1 anno a partire dalla data di emissione.**

MAPPANO, 13/06/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO  
Arch. Francesco Testù  
firmato digitalmente



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

---

*Diritti di segreteria: 90,00 € già assolti in data 07/06/2023*

*Allegati:*

- estratto mappa catastale;*
- estratto P.R.G.C. del Comune cedente di Leini;*
- estratto Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del P.R.G.C. del Comune di Mappano;*
- stralcio delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune cedente di Leini;*
- stralcio delle N.T.A. della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del nuovo P.R.G.C. del Comune di Mappano;*



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE –**

**Sezione Mappano/Leinì: Foglio 2 (ex Foglio 49) particella 25;**

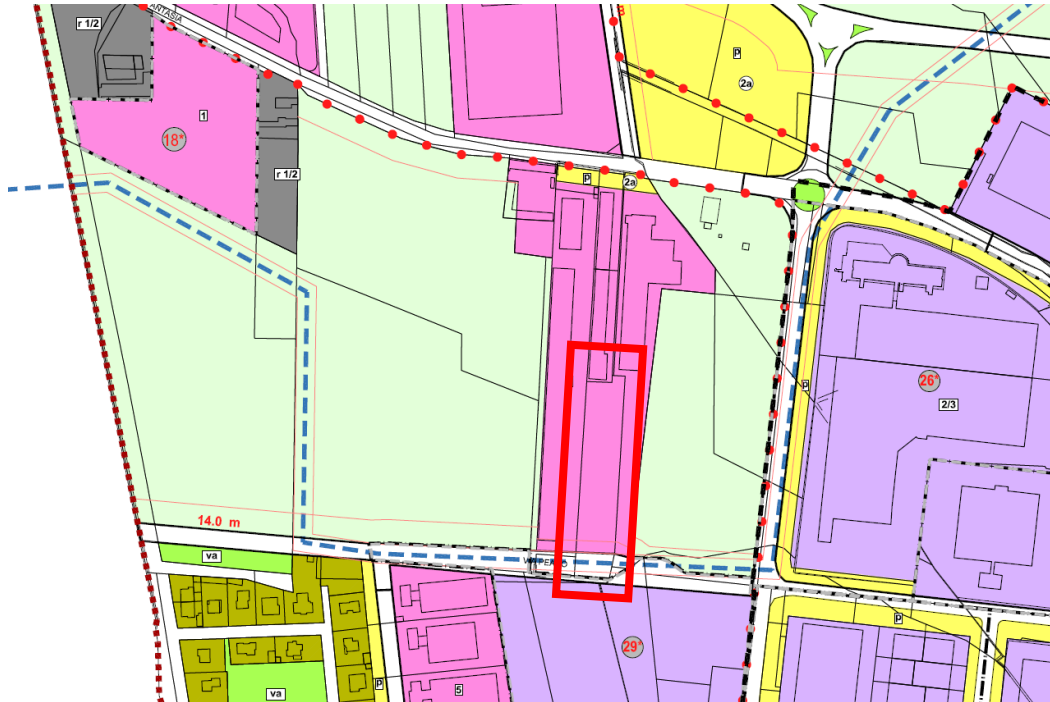




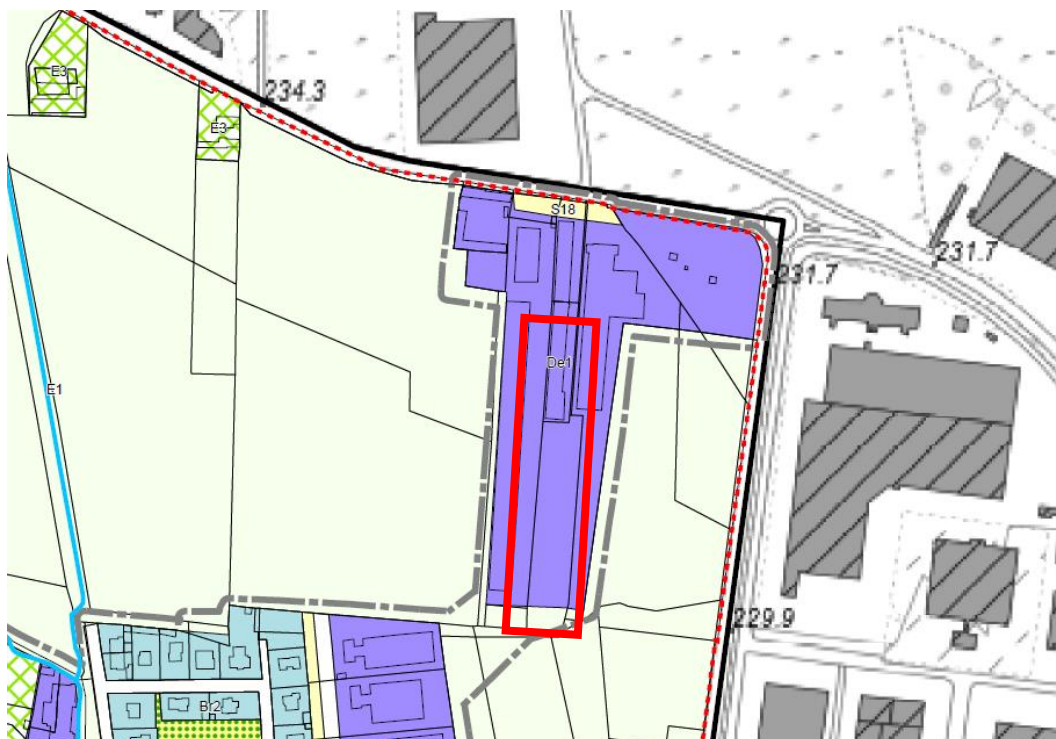
# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## ESTRATTO P.R.G.C. VIGENTE DEL COMUNE CEDENTE DI LEINI



## ESTRATTO PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE P.R.G.C. COMUNE DI MAPPANO





# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## STRALCIO DELLE N.T.A. DEL P.R.G.C. VIGENTE DEL COMUNE CEDENTE DI LEINI'

### ➤ Art. 11.7.1. – Area produttiva esistente confermata (VIA TORINO – VIA VOLPIANO)

#### Caratteristiche dell'area

Aree produttive comprendenti insediamenti artigianali e industriali esistenti, localizzate lungo le direttrici principali di accesso est e sud alla città individuata ai sensi della lett. c) art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### Obiettivi del piano

Conferma destinazione d'uso produttiva, con possibile trasformazione ad attività compatibili con l'uso residenziale.

#### Destinazione d'uso

Principali: pa2 – tcf (solo all'interno delle localizzazioni e addensamenti comm.);

Secondarie: ta3 - tb3 - td3 - m2 – tcf

#### Tipi di intervento

7.1 – 7.2 – 7.3 – 7.4 – 7.5 – 7.7 – 7.10.

#### Modalità di attuazione

Strumento diretto – S.U.E. concessione convenzionata. Veda prescrizioni particolari.

#### Indici urbanistici ed edilizi

$I_t = - m_q/m_q$

$I_f = 0,60 m_q/m_q$

$R_c = 50\% S_c/S_f$

$S_{us} = 20\% S_f$  asservita per completamento produttivo

10%  $S_f$  asservita per ampliamento

#### Prescrizioni particolari

##### Condizioni per attuazione degli interventi.

Ai fini del rilascio delle concessioni dovrà essere assicurata la realizzazione o la sussistenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intera unità produttiva.

##### Aree per servizi: localizzazione e modalità di reperimento.

Le superfici a servizi dovranno essere dimesse, convenzionate in uso pubblico, o eventualmente monetizzate, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento.

È ammessa la monetizzazione di  $S_{us}$  relative ad interventi di ampliamento con  $S_{ul\ max} = 100 m_q$ , per ad adeguamento funzionale di impianti esistenti.

le  $S_{us}$  (aree S2) individuate dal P.R.G., esterne all'area di intervento, nel contesto urbanistico di appartenenza, concorrono alla formazione della capacità edificatoria, con applicazione dell'indice di  $I_t=0,50 m_q/m_q$ . ed esclusivamente per destinazioni produttive.

Tali aree sono individuate con il codice 2a per gli insediamenti di via Torino, e con il codice 2b per via Volpiano, inseriti in un cerchio.

L'utilizzo di tale capacità edificatoria comporta la dismissione in uso pubblico delle aree per  $S_{us}$  e l'elevamento del rapporto di copertura a  $R_c=60\%$ . e  $I_f=0,80 m_q/m_q$ .

L'intervento edificatorio che preveda l'utilizzo di aree a  $S_{us}$  esterne è sottoposto a concessione convenzionata di cui al 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i.

Le  $S_{us}$  esterne sono unicamente utilizzabili per il trasporto della capacità edificatoria.



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

## Pertinenze e manufatti.

Nelle aree libere è ammessa la costruzione di tettoie aperte ad uso deposito, di strutture estensibili ad uso deposito, di strutture di pertinenza di impianti tecnologici fino ad una concorrenza massima  $R_c = 70\%$ .

I suddetti manufatti non entrano nel calcolo della Sul.

## Prescrizioni morfologiche.

I materiali utilizzati per recinzioni e nuove costruzioni o adeguamenti di edifici dovranno garantire un corretto inserimento ambientale.

Le recinzioni su strada pubblica o aree visivamente percepibili da spazi pubblici dovranno essere del tipo a giorno o schermate da cortine "sempreverde".

## Compatibilità localizzativa.

La residenza è ammessa secondo le prescrizioni di cui all'art.9.2 è ammessa la costruzione di bassi fabbricati nel rispetto delle norme di cui all'art.16.

Per gli edifici residenziali non puntualmente individuati, non di pertinenza degli impianti produttivi, valgono le norme di cui all'art.11.19.1 aree II r2

Prescrizioni particolari per il sito Ex Baltea identificato dal seguente perimetro viario: Via Volpiano, via Osella, nuova via a Nord di 14 m in PRG, nuova bretella est in PRG tra via Volpiano e la nuova via a Nord.

Il sito industriale ex Baltea, individuato in cartografia con perimetro grigio e identificativo numerico (16\*) in previsione di una prossima ristrutturazione industriale, viene perimetrato in cartografia con due poligoni ad identificare due comparti di ambiti soggetti a SUE. L'attuazione complessiva delle previsioni di PRG potrà avvenire anche in tempi diversi, purchè all'interno dei tempi di realizzazione imposti per tali strumenti esecutivi.

I SUE dovranno prevedere la cessione gratuita e libera da fabbricati delle aree per servizi S2 esistenti in PRG e l'ampliamento delle sezioni viarie di contorno secondo quanto previsto in PRG. Le previsioni viabilistiche sono suscettibili di modifiche motivate da una migliore funzionalità.

Gli indici urbanistici ed edilizi sono quelli generali dell'area normativa con  $I_t = I_f$

Sus = 10% Sf asservita per ampliamento e completamento produttivo.

Alle quote di standard eccedenti tale limite e fino alla concorrenza delle superfici S2 indicate sulla cartografia di PRG sono applicabili i disposti del c.4bis dell'art.21 della LR 56/77 e smi, anche al fine di realizzare la rotatoria prevista su Via Volpiano.

Per l'ambito principale di maggiore superficie territoriale sono previste opere di urbanizzazione aggiuntive esterne al perimetro e precisamente la realizzazione della bretella viaria a nord da via Osella fino all'incrocio con la via Santorre di Santarosa.

## Prescrizioni "ambientali"

La destinazione a verde arborato della superficie fondiaria pertinente l'impianto produttivo BALTEA, individuata sulle TAVOLE di PRG con perimetro a tratteggio, dovrà essere mantenuta ad eccezione delle porzioni per viabilità in progetto e di eventuali passaggi carrai funzionali al completamento delle attività produttive.

Sarà consentito inoltre, per motivate esigenze funzionali e logistiche, intervenire sulla riplasmazione, sulla sostituzione di elementi ammalorati, di tale superficie arborata alle seguenti condizioni:

Dovrà essere presentata una relazione tecnica di professionista agronomo forestale iscritto all'Albo professionale sullo stato generale di tale area, completo di un censimento degli elementi sani e di quelli secchi o abbattuti precedentemente, individuazione di patologie diffuse, foto dello stato di fatto, progetto di ristrutturazione mediante proposta eventuale di differenti essenze sempreverdi al fine di ricostituire le valenze ambientali tutelate da PRG mediante apposizione di vincolo.

Eventuali diradamenti, per motivi sanitari o logistici, dovranno essere compensati in porzioni contigue al perimetro indicato in PRG interne al S.U.E..



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

L'eventuale estensione della cortina ambientale dovrà prevedere l'incremento del 10% degli elementi arborei esistenti rimossi, la profondità minima dell'area esistente non potrà mai ridursi oltre i 30 m. ove maggiore. La dimensione dei nuovi elementi arborei dovrà essere del tipo 20-25 cm di circonferenza a 1 m. da terra.

## Superfici di vendita attività commerciali

La determinazione delle superfici di vendita delle attività commerciali è disciplinata dalle norme del Piano del Commercio e dalla normativa legislativa di settore vedere art. 27 NTA.

## Prescrizioni per la trasformazione urbanistica dei siti occupati da attività produttive

La riconversione in funzione terziaria dei siti occupati da unità produttive, a seguito di cessazione o rilocalizzazione dell'attività, è ammessa nel rispetto delle seguenti norme: modalità di attuazione:

- concessione convenzionata 5° comma art.49 L.R. 56/77 e s.m.i., per interventi con Sul non superiore a 1000 mq
- SUE per interventi con Sul superiore a 1000 mq
- Le riconversioni parziali in funzione terziaria sono ammesse con le limitazioni dimensionali espresse dall'art.9.2

## Parametri urbanistici:

- It= esistente

superfici a servizi (Sus):

- Sus = 100% Sul dei quali almeno il 70% a parcheggio, ricavabile anche in strutture multipiano in sopra o sottosuolo
- per attività commerciali Vedere art. 27 NTA

Per interventi attuati con concessione convenzionata è ammessa la monetizzazione nella misura del 50% della Sus richiesta.

Per gli interventi sottoposti a SUE, la relazione finanziaria dovrà verificare e quantificare il grado di infrastrutturazione con conseguente aggiornamento degli oneri di urbanizzazione indotta.

Per gli impianti produttivi in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare Di P.R.G., per i quali è previsto il proseguimento dell'attività, la destinazione terziaria potrà essere concessa a condizione che venga presentato un programma di rilocalizzazione, con indicazione dei programmi, tempi di trasferimento e garanzie occupazionali e nel rispetto dei contenuti di cui alla convenzione quadro regionale prevista all'art. 53 della L.R.56/77 e s.m.i..

L'intervento dovrà essere integrato da un piano di bonifica, secondo quanto riportato al successivo art. 22.

## Interventi di riqualificazione urbana

L'ambito territoriale compreso tra le vie Valletta, Agnelli e c.so Torino, perimetrato con tratteggio rosso-nero è sottoposto alla seguente normativa:

modalità di attuazione S U E., It=0,50 mq/mq, Sus = dismissione di tutte le aree destinate a servizi dal PRG. La convenzione dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore la demolizione dei fabbricati lungo il c.so Torino, classificati a servizi.

## Compatibilità localizzativa

per le attività commerciali vedere art. 27 NTA

Intervento di completamento produttivo soggetto a Permesso convenzionato individuato in prg con perimetro grigio e identificativo numerico (18\*), localizzato su strada fantasia in prossimità del confine comunale ovest.

- Parametri urbanistici: If = 0,60 mq/mq
- SUS da dismettere in fregio alla strada Fantasia
- Sus = 10% della Sf per attività produttive
- Sus = 100% Sul per attività terziaria, dei quali almeno il 70% a parcheggio pubblico, 30% verde in piena terra
- Per le attività commerciali vedere art.27 NTA
- Rc = 50% Sf



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

- N° piani f.t. max 3
- Il 10% della sup. scoperta fondiaria sistemato a verde arborato in piena terra.
- Lungo il lato sud dell'ambito di intervento, in area urbanistica A2, è possibile realizzare un tratto di viabilità privata, di sezione massima pari a 10 m, per l'accesso ai lotti dell'area produttiva, fermo restando il divieto di lottizzare tale sedime stradale e di aggregarlo alla proprietà dei singoli ambiti aziendali.

Ricadendo l'ambito all'interno dell'areale di osservazione di RIR relativo alla ditta SEICI, le specifiche tecniche e dimensionali dell'insediamento devono essere conformi alle prescrizioni di cui alla variante del PTCP di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001.

Norme generali per la costruzione o riconversione di aree industriali come medie e grandi strutture di vendita al dettaglio all'interno della perimetrazione L2 (Localizzazioni commerciali).

- Tali interventi sono soggetti a SUE in coerenza con le disposizioni contenute nel Progetto unitario di coordinamento PUC (rif. art.27 NTA) per le medie strutture o con i disposti delle autorizzazioni regionali per le grandi strutture di vendita.

- l'utilizzazione fondiaria consentita dall'i.f. di area normativa (0.60 mq/mq) deve essere verificata sulla superficie fondiaria al netto delle aree da dismettere per servizi (art.21 comma1° L.R. n.56/77 e smi nelle quantità previste per gli interventi di nuovo impianto art.13 lettera g) e viabilità;

- l'area a servizi Sus (100% SUL) da dismettere qualunque sia il tipo di intervento urbanistico edilizio (art.7) potrà essere attrezzata fino a un massimo dell'70% a parcheggio pubblico mentre la restante parte dovrà essere attrezzata a verde.

- La restante sup. per posti auto pubblici e privati verificata ai sensi dell'art. 27 delle NTA e della L.122/89 dovrà essere localizzata all'interno della superficie fondiaria (in sottosuolo o sulla copertura tramite assoggettamento ad uso pubblico per la sola porzione pubblica; - sup. cop. = 60% massimo della sup. fondiaria;

- h max = 12 m.

Requisiti morfologici

- tutti i fronti dei volumi commerciali dovranno essere improntati ad una chiara impostazione compositiva anche in relazione all'inserimento nel contesto esistente;
- Le aree a parcheggio a raso dovranno essere ampiamente accessibili e identificabili con segnaletica orizzontale e verticale, percorsi, e protezioni pedonali. Dovranno prevedere significative porzioni a verde con piantumazione di essenze ornamentali e alberi per l'ombreggiamento dei piazzali a parcheggio;
- I collegamenti verticali tra i parcheggi pubblici ed il piano di campagna dovranno essere realizzati con strutture vetrate trasparenti;
- le aree per parcheggio pubblico interrato dovranno prevedere pozzi di luce naturale o camini solari;
- Eventuali porzioni di parcheggio pubblico sulle coperture dei volumi commerciali, e varie attrezzature tecnologiche, dovranno prevedere strutture leggere di mascheramento a supporto di piante ornamentali rampicanti.

Riconversione dell'area industriale ex-Revelli di via Torino ,182 a seguito di autorizzazione regionale per grande struttura di vendita.

L'area industriale situata su Via Torino,182 (area ex-Revelli) individuata in cartografia con perimetro grigio e identificativo numerico (19\*) è soggetta a trasformazione urbanistica in funzione terziaria e commerciale al dettaglio.

L'intera area è soggetta a SUE, anche con la divisione in due o più sottoambiti, alle seguenti condizioni e parametri:

rispetto dei parametri urbanistici e morfologici generali

- all'ambito per la trasformazione commerciale identificato con perimetro grigio e lettera "a" riquadrata si legano alcuni ambiti esterni all'area per la realizzazione di modifiche sulla viabilità (rotatorie) richieste specificatamente in sede di autorizzazione regionale. Tali ambiti esterni sono



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

identificati cartograficamente con le lettere "b, c, d, e, f. \_ riquadrate" e si intendono come opere indotte da realizzarsi a spese e cura del soggetto attuatore;

- Viene posto inoltre a carico del soggetto attuatore l'opera di allargamento e sistemazione della strada Goretta tra la rotatoria a cod. e e cod. f con sezione di 14 m.

- per eventuali sottoambiti che non attivano la trasformazione urbanistica sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 7.1 manutenzione ordinaria, 7.2 manutenzione straordinaria, 7.4 ristrutturazione edilizia, 7.5 demolizione con ricostruzione vincolata, 7.10 cambiamento di destinazione d'uso.

- la trasformazione a destinazione commerciale è soggetta a presentazione di VIA. (Verifica d'Impatto Ambientale);

- il canale scolmatore esistente che attraversa la proprietà dovrà essere sistemato o deviato nel rispetto della normativa idrogeologica vigente, mediante specifico progetto a firma di Dott. Geologo abilitato.

- La sistemazione e messa in sicurezza del suddetto canale dovrà comprendere anche il tratto sottostante la Via Torino in modo da evitare possibili restringimenti di sezione utile.

Completamento produttivo individuato in PRG con perimetro grigio e identificativo n. 43\*, accessibile da un interno di Strada Fantasia.

L'intervento è soggetto a SUE o PCC e deve prevedere la realizzazione della viabilità e dell'area per servizi pubblici lungo il confine ovest.

## ➤ **Art. 11.18.1. – Area per viabilità**

### **Caratteristiche dell'area**

Area interessata da tracciati stradali per viabilità veicolare esistente o prevista da P.R.G

### **Obiettivi del piano**

Conservazione ampliamento, nuova formazione e ammodernamento mediante ampliamento delle sezioni esistenti e delle intersezioni, di spazi per il traffico dei pedoni e di quello dinamico e statico dei mezzi di trasporto su gomma.

### **Destinazione d'uso**

Principali: M1

Secondarie: /

### **Tipi di intervento**

/

### **Modalità di attuazione**

/

### **Indici urbanistici ed edilizi**

/

### **Prescrizioni particolari**

in queste aree, oltre alle opere stradali e relativi servizi (illuminazione, semafori, ecc.) è consentita la realizzazione di impianti a verde di arredo stradale, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti.

La realizzazione di impianti di rifornimento carburanti è ammessa nel rispetto delle Norme di cui all'art. 17.

La viabilità esistente e prevista in funzione del D.P.R. 285/92 "Nuovo codice della Strada", secondo i combinati disposti di cui agli artt. 2, 6, 7 è così individuata:



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

- viabilità territoriale con funzione intercomunale

tipo A = autostrada = autostrada Torino- Aosta

tipo B = strada extra-urbana secondaria = statale n.460

- viabilità primaria con funzione di raccordo con viabilità territoriale

tipo C = strada extra-urbana secondaria = strade provinciali

tipo D = strada urbana di scorrimento = asse tangenziale sud-est strada Fornacino Palera-Volpiano

- viabilità secondaria con funzione capillare di servizio in tessuto urbano

tipo F = strada locale restante viabilità

- in sede di esecuzione i tracciati della rete di nuova costruzione possono subire variazioni, senza costituire Variante di Piano, purchè contenute entro le fasce di rispetto stabilite dal D.P.R. 495/92.

- caratteristiche delle strade a servizio degli insediamenti di P.R.G.

Le dimensioni e le caratteristiche delle strade pubbliche o private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso agli edifici, dovranno essere determinate in sede di progetto, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale della tipologia e della consistenza degli insediamenti.

Le dimensioni delle strade in progetto sono indicate nelle tavole di PRG. Per le strade che interessano ambiti soggetti a SUE potranno essere apportate lievi modifiche nei tracciati, dall'Ufficio Tecnico Comunale. Gli allineamenti, le dimensioni dei marciapiedi e la posizione delle recinzioni potranno essere modificati dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di richieste di concessione edilizia o in sede di approvazione di SUE o in fase di progettazione delle strade stesse in conformità al D.M. n°5 5/11/2001 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Per le strade esistenti di dimensioni esigue, e senza marciapiedi, in presenza di un progetto predisposto dall'Amministrazione potrà essere richiesto l'allargamento delle stesse, sia per l'ampliamento della sezione che per la realizzazione di marciapiedi. L'approvazione di tali progetti non costituisce Variante di PRG, ed è sottoposto alle procedure previste all'art.17 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le sezioni stradali minime, ove non siano dimensionate sulla cartografia di PRG, sono così stabilite per gli interventi di nuovo impianto:

- per strade pedonali e ciclo-pedonali:

mt. 1,50 - 2,50

- strade veicolari pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali:

mt. 6,00 + marciapiedi da mt. 1,50 sui lati frontistanti gli accessi pedonali degli edifici

- gli accessi privati di collegamento tra la viabilità pubblica e gli insediamenti residenziali, dovranno avere sezione non inferiore a:

mt. 4,00 se a servizio di insediamenti residenziali con non più di n. 4 unità abitative

mt. 6,00 a servizio di insediamenti residenziali con più di n. 4 unità abitative e nel caso di via a fondo cieco dovrà essere previsto al fondo idoneo spazio di manovra per l'inversione del senso di marcia dei veicoli.

- strade veicolari a servizio degli insediamenti produttivi:

mt. 8,00 + marciapiedi da mt. 1,50 sui lati frontistanti gli accessi pedonali degli edifici

- gli accessi privati di collegamento tra la viabilità pubblica e gli insediamenti produttivi esistenti o previsti, delimitati da cancellate, dovranno avere sezione non inferiore a:

mt. 5,00 a senso unico, con entrata e uscita se a servizio di insediamenti produttivi con non più di n. 4 unità

mt. 8,50 a senso unico, con entrata e uscita se a servizio di insediamenti produttivi con più di n. 4 unità

mt. 10,00 a doppio senso, a servizio di insediamenti produttivi unità e nel caso di via a fondo cieco dovrà essere previsto al fondo idonea rotatoria per l'inversione del senso di marcia dei veicoli.

Per gli insediamenti esistenti (alla data di approvazione della Variante Parziale n.15), anche in caso di completamenti e frazionamenti, possono essere mantenute le viabilità esistenti, qualora siano private e delimitate da cancelli, o qualora abbiano sezione di almeno 4,50 m per insediamenti residenziali e 5,50 m per insediamenti produttivi.



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

- tutte le strade veicolari a fondo cieco dovranno terminare con una piazzuola di ampiezza minima tale che possa inserirsi nella figura geometrica risultante un cerchio di diametro non inferiore a mt.15,00. qualora il tracciato superi mt.80,00 si dovranno prevedere opportuni slarghi ogni 40,00 mt..

- ai fini urbanizzativi e manutentivi si fa riferimento alla classificazione di cui alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 15 del 30.01.1996, e successive ed eventuali modifiche ed integrazioni.

- la viabilità extra-urbana prevista dal PRG dovrà avere sezione minima:

mt. 10,00-14,00 strada provinciale Fornacino- via Palera- via Volpiano,

mt. 14,00 viabilità di collegamento tra via Caselle- via Torino- strada Cebrosa (asse tangenziale sud-est).

La viabilità in progetto prevista nelle tavole cartografiche dovrà avere sezione minima pari a quella indicata in corrispondenza dei tracciati.

Il prolungamento della strada Fornacino, nel tratto tra via Settimo e via Volpiano dovrà prevedere opportune alberature disposte a filare da localizzare lungo la parte limitrofa all'area urbana. Le caratteristiche costruttive dovranno essere atte a contenere eventuali inquinamenti derivanti da sversamento di sostanze nocive.

Nel caso di realizzazione di nuove strade, rettifiche o ampliamenti dei tracciati e delle sezioni delle stesse, è consentito recuperare la Sul di eventuali fabbricati localizzati sulle aree interessate da tali interventi. La Sul potrà essere recuperata sulla superficie fondiaria di pertinenza. Tale possibilità deve risultare da atto di impegno sottoscritto tra le parti in sede di progettazione dell'opera.

In area agricola (A1 e A2), è sempre ammesso l'ampliamento delle strade esistenti, pubbliche e private, anche se non previsto nelle cartografie di PRG. Tale intervento presuppone la disponibilità dei sedimi necessari da parte del soggetto attuatore e non legittima l'ente pubblico ad acquisirli con procedura espropriativa.

In tali aree non è consentita la realizzazione di viabilità extragricola, se non per quanto strettamente necessario a soddisfare i requisiti dell'art. 12 c.3; in ogni caso, anche per la realizzazione degli accessi carrabili, che devono essere adiacenti alle aree urbanistiche di PRG, non è consentita l'impermeabilizzazione del fondo stradale.

I nuovi tracciati di sedimi per la viabilità indicati nelle tavole di piano in grassetto che insistono su fondi privati di aree consolidate o di espansione caratterizzate da indice fondiario, e campite in colore grigio chiaro per distinguerli dagli altri, al fine della loro attuazione, beneficiano del seguente doppio regime dei suoli:

- Tali aree sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti

- Tali aree sono cedute gratuitamente all'amministrazione comunale in occasione di sfruttamento di tali superfici per fini edificatori, utilizzandone la capacità fondiaria.

- Tali aree, anche se non identificate cartograficamente per ridotte dimensioni grafiche o per la mancanza di aggiornamento sullo stato di fatto, sono da intendere come differenza tra il sedime viario esistente e l'ampliamento dello stesso in progetto.

- a seguito di declassamento di strade provinciali a strade comunali, si intendono automaticamente ridotte le relative fasce di rispetto.

- Qualora i tracciati della viabilità di progetto del PRG, sulla base di rilievo effettuato in loco, presentino evidenti discordanze dallo stato dei luoghi è ammesso adeguare i tracciati della viabilità prevista dal Piano, sulla base di un progetto unitario esteso a tutte le proprietà interessate dal nuovo tracciato stradale. Tale progetto, approvato dal Comune, non costituisce Variante di PRG.

## ➤ **ART.5 FASCE E ZONE DI RISPETTO E LORO UTILIZZAZIONE**

Gli ambiti di seguito individuati sono classificati come aree inedificabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. Possono essere utilizzati per il calcolo delle potenzialità edificatorie delle diverse aree urbanistiche ad eccezione per l'area di tutela assoluta di cui al D.P.R. 236/88. Si richiamano le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.27 L.R. 56/77 e s.m.i.

### FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' URBANA ED EXTRA-URBANA



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Le fasce di rispetto della viabilità urbana ed extra-urbana possono essere utilizzate per gli scopi di cui ai commi 3° e 13° art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. ivi inclusi gli impianti per la distribuzione del carburante, così come disciplinati dall'art. 17 delle presenti Norme. Sono altresì autorizzati gli interventi previsti al 12° comma dello stesso art. 27. Si richiamano, in quanto applicabili, le norme di cui al 10° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Sono sempre applicabili le riduzioni di cui all'articolo 26, commi 3 e 5, del DPR 495/1992.

## FASCIA DI RISPETTO DALLE INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO DELL'ENERGIA

### Metanodotti

Ai sensi del D.M. 24.11.'84, per le linee di metanodotto esistenti o previste, si applicano le seguenti fasce di rispetto misurate a partire dall'asse della condotta:

- metanodotto Settimo- San Carlo C.se mt. 17,00
- metanodotto Settimo- Rivoli mt. 8,00

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti non sono consentite nuove costruzioni, se non quelle collegate con l'infrastruttura, ad eccezione dei parcheggi e verde arborato.

## • **STRALCIO DELLE N.T.A. DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL NUOVO P.R.G.C. DEL COMUNE DI MAPPANO**

### **Area normativa: De1**

Tavola 3.3 – Planimetria Generale

Tipologia dell'area urbanistica di progetto: CN area consolidata

---

ZTO zona territoriale omogenea: D zona industriale

---

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e/o Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale presenti in Mappano:

Si vedano le Tavole:

3.4.1 Tavola dei beni paesaggistici correlata alla Tavola P2 del PPR (scala 1/5.000)

3.4.2A Tavola delle componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali e storico-culturali e percettivo-identitarie e correlata alla Tavola P4 del PPR (scala 1/5.000)

3.4.2B Tavola delle componenti paesaggistiche morfologico-insediativa correlata alla Tavola P4 del PPR (scala 1/5.000)

3.4.3 Tavola della percezione visiva correlata all'art. 30 delle NdA del PPR (scala 1/5.000)

---

Aspetti geologici: si vedano le analisi del Dott. Quagliolo e del Dott. Balestro e le tavole 2.1.6 e 3.7

---

Altre caratteristiche dell'area:

Si tratta di un insieme di aree collocate a Nord (località Vittona), a Sud (al confine con Borgaro T.se) e ad Est (località Reisina).

Sono aree che si sono formate, in gran parte, quando Mappano era solo un insieme di frazioni di quattro comuni diversi.

---



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

---

## Obiettivi del Piano:

Consolidare e riqualificare le aree industriali di Mappano, secondo i criteri delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

---

Destinazioni d'uso ammesse (vedi art. 11): **dr2, dp1, dp2a, dp2b, dp3, dp4, dp5, dp6** (solo se ad una distanza di almeno 500 metri dalle aree Br1, Br2, Brt1, Brt2, Btrsf1, Btrsf2, Btrsf3, Btrsf4, Btrsf5, Btrsf6, Btrsf7, Cr1, Cr2, Cr3, Cr4, Cr5, Cr6, Crt1, Crt2)

---

## Tipi di intervento, modalità di attuazione, indici e parametri:

Sono sempre consentiti con intervento diretto (ID) gli interventi di MO, MS, RC, RE.

Con l'intervento diretto (ID) di nuova costruzione (NC) è ammesso il raggiungimento della superficie lorda (SL) pari al 100% della superficie fondiaria con numero massimo di 3 (tre) piani fuori terra ed altezza massima m. 14,00 ed indice di copertura (IC) massimo 50% della superficie fondiaria.

Nelle aree De, oltre le quantità di superficie lorda (SL) sopra richiamate, è possibile realizzare/trasferire l'ulteriore superficie lorda (SL) proveniente dalle aree Btrsf3, Btrsf4, Btrsf5 secondo quanto precisato nelle relative schede.

Volumi tecnici ed impianti speciali possono essere realizzati con altezze superiori a m. 14,00 per dimostrate esigenze tecnologiche produttive.

La destinazione dr2 è consentita per un massimo di 1 (una) unità immobiliare riferita alla singola unità produttiva, con una superficie totale (ST) massima pari a 100 mq, e comunque non più di una unità abitativa per capannone.

Nei capannoni esistenti, non utilizzati da almeno tre anni, sono ammesse anche le seguenti destinazioni: **dtr2 e dtr3**.

Gli alloggi esistenti realizzati quali abitazione del custode e/o titolare e non più utilizzati a tale fine, possono essere destinati a bar, ristoranti ed a servizi privati di carattere sociale, sportivo, culturale, (quali, ad esempio, nidi o asili aziendali, palestre, scuole di ballo, ecc.).

Deve sempre essere verificata la presenza di parcheggi alberati e semipermeabili privati e privati di uso pubblico commisurata alle destinazioni attivate e nel rispetto dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. Particolare attenzione dovrà essere riposta nella qualità architettonica dei nuovi edifici, nell'efficienza energetica degli stessi e nell'impiego di fonti rinnovabili di energia

---

DATI DI SINTESI: Destinazione d'uso prevalente: produttiva

---

Sintesi modalità di attuazione: ID

---

Sintesi tipi di intervento: MO, MS, RC, RE, NC

---



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

---

## Area normativa: E1

### Tavola 3.3 – Planimetria Generale

Tipologia dell'area urbanistica di progetto: Agricola

---

ZTO zona territoriale omogenea: E zona agricola

---

Beni paesaggistici ex D. Lgs 42/2004 e s.m.i. e/o Componenti paesaggistiche riconosciute dal Piano Paesaggistico Regionale presenti in Mappano:

Si vedano le Tavole:

3.4.1 Tavola dei beni paesaggistici correlata alla Tavola P2 del PPR (scala 1/5.000)

3.4.2A Tavola delle componenti paesaggistiche naturalistico-ambientali e storico-culturali e percettivo-identitarie e correlata alla Tavola P4 del PPR (scala 1/5.000)

3.4.2B Tavola delle componenti paesaggistiche morfologico-insediativa correlata alla Tavola P4 del PPR (scala 1/5.000)

3.4.3 Tavola della percezione visiva correlata all'art. 30 delle NdA del PPR (scala 1/5.000)

---

Aspetti geologici: si vedano le analisi del Dott. Quagliolo e del Dott. Balestro e le tavole 2.1.6 e 3.7

---

Altre caratteristiche dell'area:

Aree agricole di Classe III e IV di capacità d'uso.

L'area è interessata da una fitta rete di rii e canali, talvolta con filari arborati, e dalla presenza di cascine anche di origine storica.

---

Obiettivi del Piano:

Valorizzazione della funzione agricola e recupero e manutenzione dei rii e canali sia per l'irrigazione sia per la funzione ecologica e paesaggistica sia quale rete idrografica di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Sostegno alla multifunzionalità dell'agricoltura.

---

Destinazioni d'uso ammesse (vedi art. 11):

da1, da2, da3, da4, da5, da6, dp7, dr3

---

Tipi di intervento, modalità di attuazione, indici e parametri:

Sono sempre consentiti con intervento diretto (ID) gli interventi di MO, MS, RC, RE.

Le nuove edificazioni agricole sono consentite entro 100 metri di distanza dal perimetro delle aree E3 e sempre a distanza superiore a m. 200 dalle aree normative con presenza o previsione di edifici residenziali.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i..

La rete irrigua e di scolo, cartografata dai Geologi, deve essere salvaguardata, mantenuta e ripristinata nella sua funzionalità idraulica, ricorrendo, per quanto possibile, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, impiegando anche la messa a dimora di alberi e arbusti di specie autoctona per la costituzione di filari arborati, che rivestono un ruolo importante sia sotto il profilo



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

ecologico per lo sviluppo della biodiversità sia sotto il profilo del miglioramento della qualità paesaggistica.

Le opere idrauliche di interesse storico-architettonico segnalate nella Tavola 3.4.2A devono essere recuperate e mantenute.

È ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, preferibilmente ombreggiati da filari alberati, lungo la viabilità interpoderale e lungo i rii e canali.

Particolare attenzione dovrà essere riposta nella qualità architettonica dei nuovi edifici, nell'efficienza energetica degli stessi e nell'impiego di fonti rinnovabili di energia

---

## DATI DI SINTESI:

Destinazione d'uso prevalente: agricola

---

Sintesi modalità di attuazione:

ID

---

Sintesi tipi di intervento:

MO, MS, RC, RE, SE, NC

## Art. 11 Destinazioni d'uso.

2. La categoria destinazioni d'uso residenziali R si articola nelle seguenti sottocategorie:

**dr2:** residenza di vigilanza e custodia per impianti ed attività varie, di entità non superiore a 100 mq. di superficie totale per ogni unità locale;

3. La categoria destinazioni d'uso produttive, industriali o artigianali P si articola nelle seguenti sottocategorie:

**dp1:** attività artigianali funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza e, quindi, non nocive né moleste (sotto il profilo acustico, delle emissioni di sostanze pericolose in atmosfera, delle emissioni odorigene, dell'impatto sui parcheggi e la viabilità), da localizzare ai piani terreni degli edifici, con occupazione per unità locale di superficie totale non superiore a 300 mq, anche se associate ad attività commerciale propria (con superficie di vendita non superiore a mq 150), con esposizione ed immagazzinamento delle merci. Sono escluse, tra queste, le attività che prevedono la detenzione o l'impiego in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative alle aziende a rischio incidente rilevante (RIR), secondo quanto stabilito dalla cosiddetta "Variante Seveso" del PTC

**dp2a:** attività produttive che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità inferiori al 20% delle rispettive soglie relative alle aziende a rischio incidente rilevante (RIR), sia tradizionali (ivi comprese le attività del ciclo dell'auto) che innovative, dotate anche degli uffici collegati all'attività aziendale, oltre che agli impianti ed agli edifici per lo stoccaggio di materie prime e dei beni prodotti ed alle varie attrezzature tecniche necessarie. Dette attività si localizzano in edifici tipologicamente caratterizzati, siti in aree individuate, asservite a detti edifici, contraddistinte da buona accessibilità per i materiali e per la mano d'opera; controllati dal punto di vista delle emissioni di scarichi liquidi di rumori di fumi di odori.

Fatto salvo il rispetto di ogni altra norma igienico sanitaria, sono anche ammessi spazi di commercializzazione al minuto esclusivamente per i beni prodotti, mediante superfici di vendita non superiori a mq 150.



# COMUNE DI MAPPANO

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

---

**dp2b:** come dp2a, ma che prevedono la detenzione o l'impiego, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative alle aziende a rischio incidente rilevante (RIR)

**dp3:** attività per lo stoccaggio, il deposito, la lavorazione, caratterizzate da uso estensivo del suolo quali:

- il deposito, la lavorazione, la vendita di materiali edilizi, di pietre e di marmi;
- la rottamazione e il riciclaggio di materiali di scarto o di recupero;
- il deposito, la manutenzione, la vendita di caravan;

**dp4:** attività logistiche per l'industria e/o per il commercio, attività collegate al traffico e al deposito delle merci

**dp5:** impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile

**dp6:** attività di trattamento rifiuti

4.3. Terziario Culturale e Ricreativo TR si articola nelle seguenti sottocategorie:

**dtr2:** attività per lo spettacolo ed il tempo libero quali: cinema, teatri, auditori, sale da ballo, impianti e servizi relativi;

**dtr3:** attività per la produzione culturale e il tempo libero quali: mostre, associazionismo socio culturale e ricreativo, attrezzature sportive, impianti e servizi relativi;