

PRG



CITTA' DI TORINO

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO

Settembre 2026

titolo documento

Allegato-modifiche-normative

codice documento

R01-0F-00

Il Sindaco

Stefano Lo Russo

**L'assessorato P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata,
Coordinamento grandi progetti, Grandi Infrastrutture
nel Settore Trasporti**

Paolo Mazzoleni

**Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia
Privata**

Direttrice: arch. Emanuela Canevaro

Responsabile del Procedimento
Servizio Nuovo Piano Regolatore: arch. Daniela Cevrero

Con il contributo di

Tutti i dipartimenti della Città di Torino
Politecnico di Torino
Città Metropolitana di Torino, Direzione Azioni Integrate con
gli EE.LL.,
Unità Tutela del Territorio

**Con il supporto
operativo di**

INFRA.TO
infrastrutture per la mobilità

torino:

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

**PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
(settembre 2026)**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - FINALITÀ E AMBITI DI APPLICAZIONE

CAPO I - FINALITÀ E AMBITI DI APPLICAZIONE

ARTICOLO 1 - PRINCIPI E FINALITÀ

ARTICOLO 1 - PRINCIPI E FINALITÀ

1.01 Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torino definisce un progetto di città sostenibile, inclusiva e competitiva, in cui Sviluppo, Coesione, Sostenibilità e Cura sono i principi che orientano ogni scelta. Il PRG, oltre a regolare gli usi del suolo, definisce un quadro strategico di trasformazione urbana che integra ambiente, economia, società e cultura in un unico progetto di città. Le sue scelte mirano a:

- consolidare Torino come centro internazionale per la formazione, l'innovazione e lo sviluppo economico;
- rafforzare la qualità di parchi e spazi pubblici come infrastrutture verdi della città;
- valorizzare quartieri e comunità, sostenendo nuove centralità locali;
- promuovere riuso e rigenerazione come principi guida per la trasformazione urbana;
- migliorare salute, sostenibilità e resilienza come condizioni strutturali dello sviluppo;
- garantire abitare e inclusione per una città equa e accessibile;
- integrare infrastrutture e mobilità per una Torino più connessa e permeabile;
- investire in cultura, sport e tempo libero come fattori di identità, attrattività e benessere collettivo.

1.02 Il PRG definisce l'organizzazione territoriale del Comune di Torino e stabilisce le regole per la sua trasformazione, in conformità alla L. 1159/1942 e s.m.i. e alla L.R. 56/77 e s.m.i. Nel rispetto di questi riferimenti, il Piano si fonda sui seguenti principi:

- adattività funzionale, per garantire maggiore libertà d'uso e capacità di risposta ai mutamenti economici, sociali e ambientali;
- perequazione urbanistica, come criterio di equità e riequilibrio nei vantaggi e negli oneri derivanti dalle trasformazioni;
- prossimità, come principio organizzativo che promuove la distribuzione equilibrata delle funzioni urbane e dei servizi, favorendo la vita di quartiere e la riduzione della mobilità obbligata;
- rigenerazione urbana, per riattivare la città esistente attraverso interventi progressivi, flessibili e coordinati, capaci di generare nuove forme di centralità diffusa.

1.03 La disciplina urbanistica del PRG si ispira:

1.01 Il Piano Regolatore Generale del Comune di Torino definisce un progetto di città sostenibile, inclusiva e competitiva, in cui Sviluppo, Coesione, Sostenibilità e Cura sono i principi che orientano ogni scelta. Il PRG, oltre a regolare gli usi del suolo, definisce un quadro strategico di trasformazione urbana che integra ambiente, economia, società e cultura in un unico progetto di città. Le sue scelte mirano a:

- consolidare Torino come centro internazionale per la formazione, l'innovazione e lo sviluppo economico;
- rafforzare la qualità di parchi e spazi pubblici come infrastrutture verdi della città;
- valorizzare quartieri e comunità, sostenendo nuove centralità locali;
- promuovere riuso e rigenerazione come principi guida per la trasformazione urbana;
- migliorare salute, sostenibilità e resilienza come condizioni strutturali dello sviluppo;
- garantire abitare e inclusione per una città equa e accessibile;
- integrare infrastrutture e mobilità per una Torino più connessa e permeabile;
- investire in cultura, sport e tempo libero come fattori di identità, attrattività e benessere collettivo.

1.02 Il PRG definisce l'organizzazione territoriale del Comune di Torino e stabilisce le regole per la sua trasformazione, in conformità alla L. 1150/1942 e s.m.i. e alla L.R. 56/77 e s.m.i. Nel rispetto di questi riferimenti, il Piano si fonda sui seguenti principi:

- adattività funzionale, per garantire maggiore libertà d'uso e capacità di risposta ai mutamenti economici, sociali e ambientali;
- perequazione urbanistica, come criterio di equità e riequilibrio nei vantaggi e negli oneri derivanti dalle trasformazioni;
- prossimità, come principio organizzativo che promuove la distribuzione equilibrata delle funzioni urbane e dei servizi, favorendo la vita di quartiere e la riduzione della mobilità obbligata;
- rigenerazione urbana, per riattivare la città esistente attraverso interventi progressivi, flessibili e coordinati, capaci di generare nuove forme di centralità diffusa.

1.03 La disciplina urbanistica del PRG si ispira:

→ al principio della sussidiarietà, che riconosce la specificità della pianificazione comunale e valorizza la capacità di agire sul territorio in coerenza con i livelli sovraordinati;

→ al principio di equità territoriale, che si traduce in criteri perequativi e compensativi per distribuire in modo equilibrato opportunità e responsabilità;

→ al principio della sostenibilità ambientale, che comprende le azioni utili per contribuire al contrasto al cambiamento climatico e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale;

→ al principio dell'innovazione, che promuove processi urbani sperimentali, inclusi gli usi temporanei, come leve di rigenerazione inclusiva.

1.04 Le presenti norme di Attuazione si conformano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1, comma 01, della L. 241/90. Il PRG favorisce la semplificazione delle procedure e la chiarezza dei diritti edificatori, riducendo le incertezze interpretative e promuovendo la partecipazione attiva dei cittadini e degli operatori.

1.05 La variante generale riguarda anche l'adeguamento obbligatorio della strumentazione urbanistica a:

a) Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - D.C.R. 233-35836/2017;

b) piano territoriale regionale (PTR) - D.C.R. 122-29783/2011;

c) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

d) Piano Territoriale Generale Metropolitano (PTGM);

e) Regolamento Edilizio regionale Tipo (RET);

f) Normativa sul commercio - L.R. 28/99;

g) Urbanistica Senza Carta (USC) D.G.R. 1-2681/2020; nonché agli ulteriori piani, programmi e strumenti settoriali sovraordinati, comunque denominati, aventi efficacia cogente o prescrittiva sul governo del territorio, ivi compresi quelli in materia di tutela ambientale e paesaggistica, assetto idrogeologico, gestione del rischio, infrastrutture, mobilità, energia, rifiuti, risorse idriche e aree naturali protette, vigenti o adottati ai sensi della normativa statale e regionale.

ARTICOLO 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PRG E LORO APPLICAZIONE

2.01 La disciplina di PRG si applica all'intero territorio comunale ed è definita dall'insieme delle prescrizioni riportate nel corpo normativo e nelle tavole grafiche costituenti gli Elaborati di Piano come segue.

2.02 I seguenti Elaborati di analisi e interpretazione documentano lo stato di fatto del territorio e costituiscono base conoscitiva per l'attuazione del Piano; essi hanno valore ricognitivo e non prescrittivo:

→ R01-00-00 – Relazione illustrativa

→ al principio della sussidiarietà, che riconosce la specificità della pianificazione comunale e valorizza la capacità di agire sul territorio in coerenza con i livelli sovraordinati;

→ al principio di equità territoriale, che si traduce in criteri perequativi e compensativi per distribuire in modo equilibrato opportunità e responsabilità;

→ al principio della sostenibilità ambientale, che comprende le azioni utili per contribuire al contrasto al cambiamento climatico e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale;

→ al principio dell'innovazione, che promuove processi urbani sperimentali, inclusi gli usi temporanei, come leve di rigenerazione inclusiva.

1.04 Le presenti norme di Attuazione si conformano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa sanciti dall'art. 97 della Costituzione e dall'art. 1, comma 1, della L. 241/90. Il PRG favorisce la semplificazione delle procedure e la chiarezza dei diritti edificatori, riducendo le incertezze interpretative e promuovendo la partecipazione attiva dei cittadini e degli operatori.

1.05 La variante generale riguarda anche l'adeguamento obbligatorio della strumentazione urbanistica a:

a) Piano Paesaggistico Regionale (PPR) - D.C.R. 233-35836/2017;

b) Piano Territoriale Regionale (PTR) - D.C.R. 122-29783/2011;

c) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2);

d) Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA);

e) Regolamento Edilizio regionale Tipo (RET);

f) Normativa sul commercio - L.R. 28/99;

g) Urbanistica Senza Carta (USC) D.G.R. 1-2681/2020; nonché agli ulteriori piani, programmi e strumenti settoriali sovraordinati, comunque denominati, aventi efficacia cogente o prescrittiva sul governo del territorio, ivi compresi quelli in materia di tutela ambientale e paesaggistica, assetto idrogeologico, gestione del rischio, infrastrutture, mobilità, energia, rifiuti, risorse idriche e aree naturali protette, vigenti o adottati ai sensi della normativa statale e regionale.

ARTICOLO 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PRG E LORO APPLICAZIONE

2.01 La disciplina di PRG si applica all'intero territorio comunale ed è definita dall'insieme delle prescrizioni riportate nel corpo normativo e nelle tavole grafiche costituenti gli Elaborati di Piano, elencati nei commi seguenti.

2.02 I seguenti Elaborati hanno valore illustrativo, conoscitivo e ricognitivo:

→ R01-00-01 – Relazione illustrativa

- R01-01-00 – Verifica del dimensionamento
- Scheda quantitativa – Scheda quantitativa dei dati urbani
- R01-02-00 – Gli esiti del percorso di ascolto del territorio
- R01-03-00 – Un modello perequativo per il nuovo PRG del Comune di Torino
- R01-04-00 – Quaderno - Valori urbani e culturali della Città di Torino
- R01-0B-01 – Risposte alla Prima Conferenza di Copianificazione
- R01-0C-01 – Stato di Attuazione del P.R.G. e Permessi di Costruire in deroga ai sensi della Legge 106
- R01-0D-00 – Osservazioni dei cittadini al Progetto Preliminare e controdeduzioni
- R01-0E-00 – Localizzazione delle Osservazioni
- R01-0F-00 – Allegato al Fascicolo delle osservazioni e controdeduzioni (modifiche normative)
- R01-0A-00 – Aree dense, libere e di transizione – scala 1:20.000
- R04-00-00 – Relazione di adeguamento al PPR con schema di raffronto
- R04-00-01 – Relazione di adeguamento al PPR
- R04-0A-01 – Schede di raffronto delle AT allegate alla relazione di adeguamento al PPR
- R05-00-01 – Relazione geologica generale
- R05-01a-01 → R05-08-01 – Relazione geologica generale - Allegati 1-8
- R05-0A-01 – Relazione idrogeologica
- R05-1A-01 → R05-6A-01 – Relazione idrogeologica - Allegati 1-6
- R05-0B-00 – Relazione idraulica
- R05-0C-01 – Risposte alle osservazioni dell'Ordine regionale geologi Piemonte e di privati sul Progetto Preliminare
- R05-0D-01 – Misure di mitigazione previste
- R06-00-00 – Relazione illustrativa sismica
- R06-0A-00 – Relazione illustrativa sismica - Allegato A - Analisi, restituzione e rappresentazione delle risultanze delle prove eseguite
- R10-00-01 – Elaborato tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti
- R08-00-00 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto ambientale
- R08-0A-00 – VAS – Allegato A – Schede AT

- R08-0B-00 – VAS – Allegato B – Sintesi non tecnica
- R08-0C-00 – VAS – Allegato C – Piano di monitoraggio
- R09-00-01 – Relazione di compatibilità acustica
- T00-0D-00 – Tavola dell'Accessibilità – scala 1:20.000
- T00-0E-00 – Tavola Territoriale strategica – scala 1:35.000
- T12-00-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:20.000
- T12-01-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:10.000
- T12-02-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:10.000
- T12-03-00 – Carta della Sensibilità Visiva – scala 1:10.000
- T12-04-00 – Fascicolo Carta della Sensibilità Visiva
- T12-04-01 – Fascicolo sulla Carta della Sensibilità Visiva
- A01-01-01 – Rapporto con strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica sovraordinati (PTR)
- A01-02-01 – Rapporto con strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica sovraordinati (PPR)
- A01-03-01 – Rapporto con strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica sovraordinati (PTC2)
- A01-01-00 – Rapporto con PTR – scala 1:50.000
- A01-02-00 – Rapporto con PPR – scala 1:50.000
- A01-03-00 – Rapporto con PTC2 – scala 1:20.000
- A01-04-00 – Rapporto con PTGM – scala 1:20.000
- A02-00-00 – Rapporto con la pianificazione dei Comuni contermini – scala 1:20.000
- A02-00-01 – Rapporto con la pianificazione dei Comuni contermini
- A03-00-00 – Tessuti urbani – scala 1:20.000
- A03-00-01 – Analisi dei tessuti urbani
- A04-00-00 – Zona A – Aree da trasformare / relazioni con lo spazio pubblico
- A04-00-01 – Zona A - Attuazione delle AT del PRG vigente e relazioni con lo spazio pubblico
- A05-00-01 – Servizi – struttura multifunzionale della città e del verde
- A05-00-02 – Servizi - struttura multifunzionale della città e del verde
- A06-00-00 – Viabilità e direttrici di sviluppo
- A06-00-01 – Viabilità e direttrici di sviluppo
- A07-00-01 – Capacità d'uso del suolo (Land Capability) a fini agricoli, forestali ed estrattivi
- A07-00-00 – Capacità d'uso del suolo
- A08-00-01 – Uso del suolo in atto e verifica art. 31 PTR
- A08-00-02 – Uso del suolo in atto e verifica art. 31 PTR
- A09-02-00 → A09-03-00 – Carta geologica del settore collinare
- A10-01-00 → A10-03-00 – Carta geologica del settore di pianura
- A11-01-00 → A11-04-00 – Carta degli affioramenti nel settore collinare
- A12-06-01 → A12-12-01 – Carta geomorfologica del settore collinare

- A13-01-01 → A13-03-01 – Carta geomorfologica del settore di pianura
- A14-06-01 → A14-12-01 – Carta del quadro del dissesto (area collinare)
- A15-01-01 → A15-03-01 – Carta del quadro del dissesto (area di pianura)
- A16-01-00 → A16-03-00 – Carta idrogeologica della falda superficiale
- A17-01-00 → A17-03-00 – Carta dell'ubicazione delle perforazioni rintracciate, delle sorgenti e dei ristagni
- A18-01-01 → A18-03-01 – Carta della base dell'acquifero superficiale (BAS) e dei punti di misura considerati
- A19-01-00 → A19-03-00 – Carta della soggiacenza della falda superficiale
- A20-00-01 → A20-06-01 – Atlante del reticolo idrografico e delle opere di difesa idraulica censite
- A21bis-01-01 → A21bis-12-01 – Carta di sovrapposizione delle previsioni urbanistiche
- A22-00-01 – Confronto tra le classi di idoneità geologiche all'utilizzo urbanistico di Torino e le classi dei Comuni confinanti
- A23-00-01 – Carta del raffronto tra gli scenari del PGRA e gli scenari di pericolosità proposti
- A23bis-01-00 → A23bis-03-00 – Carta delle proprietà del reticolo idrografico
- A24-01-00 → A24-14-00 – Microzonazione sismica di I livello - Carta delle indagini
- A25-01-00 → A25-14-00 – Microzonazione sismica di I livello - Carta geologico-tecnica
- A26-01-00 – Microzonazione sismica di I livello - Carta geologico-tecnica, Sezioni geologiche
- A27-01-01 → A27-14-00 – Carta delle microzone omogenee in prospezione sismica
- A28-01-01 → A28-10-01 – RIR - Attività a rischio di incidente rilevante e vulnerabilità territoriali e ambientali

→ A29-10-00 – Atlante dei Quartieri

→ A30-10-00 – Atlante delle Centralità

2.03 I seguenti Elaborati hanno valore prescrittivo:

→ R02-00-00 – Norme di Attuazione

→ R02-0A-00 – Allegato A – Tipi di intervento nei tessuti storici

→ R02-0B-00 – Allegato B – Norme sull'assetto idrogeologico

→ R02-0C-00 – Allegato C – Norme sul commercio al dettaglio

→ A29-10-01 → A29-13-01 – Atlante dei Quartieri

→ A30-10-01 – Atlante delle Centralità

2.03 I seguenti Elaborati hanno valore prescrittivo:

→ R02-00-02 – Norme di Attuazione

→ R02-0A-02 – Norme di Attuazione - Allegato A - Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico

→ R02-0B-02 – Norme di Attuazione - Allegato B - Norme sull'assetto idrogeologico

→ R02-0C-02 – Norme di Attuazione - Allegato C - Norme sul commercio al dettaglio

→ R02-0D-00 – Allegato D – Norme rischio di incidente rilevante

→ R03-00-00 – Disciplina specifica – Schede

→ Schede AT CS – Schede AT – Centro Storico

→ Schede AT EXT – Schede AT – Fuori dal Centro Storico

→ Schede Paesaggio – Schede paesaggistiche

→ R07-0A-00 – V.INC.A. Superga

→ R07-0B-00 – V.INC.A. Meisino

→ R07-0C-00 – V.INC.A. La Mandria

→ R07-0D-00 – V.INC.A. Stupinigi

→ R10-00-00 – ERIR – Rischio di Incidenti Rilevanti

→ T00-0A-01 – Figure di Ricomposizione Urbana – scala 1:20.000

→ T00-1A-01 → T00-8A-01 – Figure di Ricomposizione Urbana – scale 1:5.000

→ T00-0B-01 – Tavola valori ambientali e paesaggistici

→ T00-0C-00 – Centralità e quartieri

→ T01-01-00 → T01-07-00 – Vincoli amministrativi e tutele

→ T02-01-01 → T02-03-01 – Zone normative

→ T03-01-01 → T03-12-01 – Aree normative

→ T04-01-00 → T04-12-00 – Beni di valore riconosciuti dal Piano

→ T05-00-01 – Zona A – Tipi di intervento e servizi

→ T06-01-00 – T06-02-00 – Riconoscimento caratteri architettonici

→ T07-01-00 → T07-05-00 – Tipi di intervento – Zona A

→ T08-A1-00 → T08-A6-00 – Beni paesaggistici e fascicoli tematici

→ T09-A1-00 → T09-B3-00 – Componenti storico-culturali

→ T10-A1-00 → T10-B3-00 – Componenti morfologico-insediative

→ R02-0D-02 – Norme di Attuazione - Allegato D - Norme in materia di rischio di incidente rilevante

→ R03-00-02 – Disciplina specifica - Schede

→ T01-01-01 → T01-03-01 – Vincoli amministrativi e fasce di rispetto

→ T01-04-01 → T01-06-01 – Vincoli e tutele

→ T01-07-01 – Vincolo Fasce Aeroportuali

→ T02-01-02 → T02-03-02 – Zone normative

→ T03-01-02 → T03-12-03 – Aree normative

→ T04-01-01 → T04-12-01 – Beni di valore riconosciuti dal Piano

→ T05-00-03 – Zona A - Servizi - centro storico

→ T06-01-01 → T06-02-01 – Zona A - Riconoscimento caratteri architettonici

→ T07-01-01 → T07-05-01 – Zona A - Tipi di intervento

→ T08-A1-01 → T08-A3-01 – Beni paesaggistici

→ T08-A4-01 → T08-A6-01 – Contributi per la dimostrazione della delimitazione dei beni paesaggistici di cui all'art. 142, comma 1, lettere b), c) e g), del D.Lgs. 42/2004

→ T08-B1-01 → T08-B3-01 – Beni paesaggistici - Tavola di raffronto

→ T09-A1-01 → T09-A3-01 – Componenti Storico-Culturali

→ T09-B1-01 → T09-B3-01 – Componenti Storico-Culturali - Tavola di raffronto

→ T10-A1-01 → T10-A3-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche

→ T10-A4-01 – Le Porte Urbane della città di Torino

→ T10-A4-00 – Fascicolo porte

→ T11-A1-00 → T11-B3-00 – Componenti percettivo-identitarie

→ T13-00-00 → T13-03-00 – Rete di connessione paesaggistica e UNESCO

→ T14-00-00 → T14-03-00 – Rete ecologica comunale

→ T15-00-00 – Aree di potenziale interesse archeologico

→ T16-00-00 → T16-03-00 – Ambiti di insediamento commerciale

→ A28-01-00 → A28-10-00 – RIR – Vulnerabilità e sintesi

2.04 I seguenti Elaborati hanno valore prescrittivo in ragione delle previsioni delle presenti norme, forniscono indicazioni per interventi di attuazione del PRG ed hanno valore di indirizzo per l'Amministrazione Comunale, che provvederà ad un aggiornamento periodico:

→ T00-0A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - scala 1:20.000

→ T00-1A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Porta Nord - scala 1:5.000

→ T00-2A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Dora - scala 1:5.000

→ T00-3A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Arena - scala 1:5.000

→ T00-4A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Hub - scala 1:5.000

→ T00-5A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Forum - scala 1:5.000

→ T00-6A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Officina - scala 1:5.000

→ T00-7A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Spaziale - scala 1:5.000

→ T00-8A-01_Figure di Ricomposizione Urbana - Settimo Asse - scala 1:5.000

→ T00-0B-01_Tavola dei valori ambientali e paesaggistici - scala 1:20.000

→ T00-0C-00_Centralità e quartieri - scala 1:20.000

→ T10-B1-01 → T10-B3-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche - Tavola di raffronto

→ T11-A1-01 → T11-A3-01 – Componenti percettivo-identitarie

→ T11-B1-01 → T11-B3-01 – Componenti percettivo-identitarie - Tavola di raffronto

→ T12-00-01 → T12-03-01 – Carta della Sensibilità Visiva

→ T13-00-01 → T13-03-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO

→ T14-00-01 → T14-03-01 – Rete ecologica comunale

→ T15-00-01 – Aree di potenziale interesse archeologico e paleontologico

→ T16-00-02 → T16-03-02 – Ambiti di insediamento commerciale

→ A21-01-01 → A21-12-01 – Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico

2.04 I seguenti Elaborati hanno valore prescrittivo nelle parti richiamate dalle presenti Norme e valore di indirizzo strategico per l'azione dell'Amministrazione comunale:

→ T00-0A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana

→ T00-1A-03 – Figure di Ricomposizione Urbana - Porta Nord

→ T00-2A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Dora Verde

→ T00-3A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Arena Ruffini

→ T00-4A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Centro Innovazione

→ T00-5A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Forum Civico

→ T00-6A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Nuove Economie

→ T00-7A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Spazio Futuro

→ T00-8A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana - Settimo asse

→ T00-0B-03 – Tavola dei valori urbani e ambientali

→ T00-0C-01 – Centralità e quartieri

→ T00-0D-01 – Accessibilità

→ T00-0D-00_Accessibilità - scala 1:20.000

→ T00-0E-00_Tavola Territoriale strategica - scala 1:35.000

→ T00-0E-01 – Tavola Territoriale strategica

2.05 I seguenti Elaborati costituiscono la documentazione delle valutazioni ambientali del Piano ai sensi della Parte II del D.Lgs. 152/2006 e delle ulteriori normative di settore:

→ R07-0A-01 – Valutazione di Incidenza Ambientale (Direttiva 92/43/CEE; D.P.R. 357/97) - V.INC.A. Superga

→ R07-0B-01 – Valutazione di Incidenza Ambientale (Direttiva 92/43/CEE; D.P.R. 357/97) - V.INC.A. Meisino

→ R07-0C-01 – Valutazione di Incidenza Ambientale (Direttiva 92/43/CEE; D.P.R. 357/97) - V.INC.A. La Mandria

→ R07-0D-01 – Valutazione di Incidenza Ambientale (Direttiva 92/43/CEE; D.P.R. 357/97) - V.INC.A. Stupinigi

→ R08-00-01 – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. – Rapporto ambientale

→ R08-0A-01 – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. – Schede di analisi delle Aree di Trasformazione

→ R08-0B-01 – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. – Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

→ R08-0C-01 – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. – Programma di monitoraggio ambientale

→ R08-0D-00 – Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. – Risposte alla Prima Conferenza di Copianificazione sull'Ambiente

→ R09-00-02 – Relazione di compatibilità acustica

2.05 Nell'attuazione del Piano valgono le seguenti disposizioni generali di interpretazione:

a) In caso di discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, si devono considerare preminenti le prime.

b) In caso di discordanze tra le tavole di piano, prevarranno le indicazioni degli elaborati di maggior dettaglio (scale minori).

c) In caso di discordanze tra le Norme di Attuazione e le schede normative delle Aree di Trasformazione (AT) prevalgono le indicazioni di maggiore dettaglio contenute in queste ultime.

d) L'omessa rappresentazione nelle tavole grafiche di manufatti, edifici, infrastrutture, opere di qualsiasi genere o tipo, non implica il mancato riconoscimento della loro esistenza, così come l'eventuale loro inserimento, conforme o difforme dalla realtà, non comporta la loro legittimazione. Ai fini dell'applicazione del PRG, rileva unicamente lo stato dei luoghi effettivamente accertabile e conforme allo stato legittimo.

e) Le modifiche normative sovracomunali, implicano l'automatico aggiornamento del riferimento modificato, senza che siano necessarie Varianti del PRG, salvo che lo prevedano espressamente le normative sopravvenute o che le stesse lascino discrezionalità decisionale al comune.

2.06 Nell'attuazione del Piano valgono le seguenti disposizioni generali di interpretazione:

a) In caso di discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, si devono considerare preminenti le prime.

b) In caso di discordanze tra le tavole di piano, prevarranno le indicazioni degli elaborati di maggior dettaglio (denominatore di scala minore).

c) In caso di discordanze tra le Norme di Attuazione e le schede normative delle Aree di Trasformazione (AT) prevalgono le indicazioni di maggiore dettaglio contenute in queste ultime.

d) L'omessa rappresentazione nelle tavole grafiche di manufatti, edifici, infrastrutture, opere di qualsiasi genere o tipo, non implica il mancato riconoscimento della loro esistenza, così come l'eventuale loro inserimento, conforme o difforme dalla realtà, non comporta la loro legittimazione. Ai fini dell'applicazione del PRG, rileva unicamente lo stato dei luoghi effettivamente accertabile e conforme allo stato legittimo.

e) Le modifiche normative sovracomunali prevalenti, i cui effetti siano chiaramente deducibili, implicano l'automatico aggiornamento del riferimento modificato ai sensi dell'art. 17, comma 12, lett. h), della L.R. 56/77 e s.m.i., senza che siano necessarie Varianti del PRG, salvo che lo prevedano espressamente le normative sopravvenute o che le stesse lascino discrezionalità decisionale al comune, ovvero che il

PRG abbia operato scelte conservative espressamente motivate.

f) I vincoli richiamati negli elaborati del PRG hanno valore ricognitivo; la loro sussistenza, estensione ed efficacia vanno in ogni caso verificate presso le fonti che li hanno costituiti.

CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI

3.01 Per le definizioni dei parametri urbanistici non contenute nelle presenti norme, si fa espresso riferimento al capo I Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. 247-45856/2017. Si riportano di seguito gli acronimi dei parametri urbanistici utili alla lettura e comprensione delle presenti norme:

- ST - Superficie Territoriale (art. 1)
- SF - Superficie Fondiaria (art. 2)
- IT - Indice di edificabilità Territoriale (art. 3)
- IF - Indice di edificabilità Fondiaria (art. 4)
- CU - Carico Urbanistico (art. 5)
- DT - Dotazioni Territoriali (art. 6)
- SC - Superficie Coperta (art. 8)
- SP - Superficie Permeabile (art. 9)
- IPT - Indice di Permeabilità Territoriale (art. 10)
- IPF - Indice di Permeabilità Fondiario (art. 10)
- IC - Indice di Copertura (art. 11)
- STot - Superficie Totale (art. 12)
- SL - Superficie Lorda (art. 13)
- SA - Superficie Accessoria (art. 15)
- HF - Altezza del Fronte (art. 27)
- H - Altezza dell'edificio (art. 28)

3.02 Oltre alle definizioni del Regolamento Edilizio comunale vigente, valgono le seguenti in relazione alla necessità di adattamento alla disciplina urbanistica del Piano.

a) Indice di Base (IB) Quantità di Superficie Lorda (SL) attribuita di diritto dal PRG alle aree edificabili e alle aree per servizi, calcolata su una determinata superficie territoriale mediante un indice espresso in mq/mq, corrispondente all'Indice di edificabilità territoriale.

b) Capienza Edificatoria Massima (CEM) Quantità massima di Superficie Lorda (SL) realizzabile nelle aree edificabili, calcolata su una determinata superficie territoriale mediante un indice espresso in mq/mq.

CAPO II - DEFINIZIONI E PARAMETRI

ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI

3.01 Per le definizioni dei parametri urbanistici non contenute nelle presenti norme, si fa espresso riferimento al Capo I «Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi» del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.C.R. 24745856/2017, recepito nel Regolamento Edilizio comunale vigente approvato con D.C.C. 2 luglio 2018 n. 2018-02466 e s.m.i. Si riportano di seguito gli acronimi dei parametri urbanistici utili alla lettura e comprensione delle presenti norme (gli articoli indicati tra parentesi sono quelli del citato Capo I):

- ST - Superficie Territoriale (RET, art. 1)
- SF - Superficie Fondiaria (RET, art. 2)
- IT - Indice di edificabilità Territoriale (RET, art. 3)
- IF - Indice di edificabilità Fondiaria (RET, art. 4)
- CU - Carico Urbanistico (RET, art. 5)
- DT - Dotazioni Territoriali (RET, art. 6)
- SC - Superficie Coperta (RET, art. 8)
- SP - Superficie Permeabile (RET, art. 9)
- IPT - Indice di Permeabilità Territoriale (RET, art. 10)
- IPF - Indice di Permeabilità Fondiario (RET, art. 10)
- IC - Indice di Copertura (RET, art. 11)
- STot - Superficie Totale (RET, art. 12)
- SL - Superficie Lorda (RET, art. 13)
- SA - Superficie Accessoria (RET, art. 15)
- HF - Altezza del Fronte (RET, art. 27)
- H - Altezza dell'edificio (RET, art. 28)

3.02 Oltre alle definizioni del Regolamento Edilizio comunale vigente, valgono le seguenti definizioni in relazione alla necessità di adattamento alla disciplina urbanistica del Piano.

a) Indice di Base (IB): Quantità di Superficie Lorda (SL) attribuita di diritto dal PRG alle aree edificabili e alle aree per servizi, calcolata su una determinata superficie territoriale mediante un indice espresso in mq/mq, corrispondente all'Indice di edificabilità territoriale.

b) Capienza Edificatoria Massima (CEM): Quantità massima di Superficie Lorda (SL) realizzabile nelle aree edificabili, calcolata su una determinata superficie territoriale mediante un indice espresso in mq/mq.

c) Nuove Superfici Edilizie (NSE): Quantità di Superficie Lorda (SL) di progetto eccedente quella esistente allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, comunque realizzata e quale che sia il tipo di intervento. La SL esistente è determinata secondo le modalità di calcolo di cui alle presenti norme. Non costituisce nuova superficie edilizia il mutamento di destinazione d'uso che non comporti incremento della SL esistente.

d) Contributo Perequativo (CP): Somma dovuta al Comune, in forza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, per l'attribuzione dei diritti edificatori convenzionati di cui all'art. 7, comma 04, commisurata al maggior valore generato dall'incremento di edificabilità rispetto alla capacità edificatoria di base, secondo i criteri stabiliti dal medesimo articolo.

3.03 L'indice volumetrico abitativo del presente PRG risulta pari a 135 mc/ab (corrispondente a 45 mq/ab). Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale ai fini della determinazione del numero degli abitanti insediabili rispetto alla capacità edificatoria.

ARTICOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO

4.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di Attuazione, si fa riferimento alle definizioni degli interventi edilizi stabilite dalla normativa statale e regionale vigente con particolare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e alla L.R. 56/77 e s.m.i. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 184 del D.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Eventuali aggiornamenti o modifiche delle definizioni contenute nella normativa statale e regionale si applicano automaticamente alle presenti norme, senza necessità di variante al PRG.

ARTICOLO 5 - DESTINAZIONI D'USO

5.01 Le classi di destinazione d'uso sono definite all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e si intende comunque richiamato quanto previsto e ulteriormente specificato dalle normative nazionali e regionali.

5.02 Le classi di destinazione d'uso sono così meglio e ulteriormente specificate dal presente Piano: 1) Residenziale 2) Turistico-ricettiva 3) Produttiva e direzionale 3.1) Attività produttive

a) Attività di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo

b) Attività di prossimità: artigianali di produzione, trasformazione o logistiche

c) Attività produttive a vocazione innovativa

d) Attività logistiche e depositi 3.2) Attività direzionali e di servizio

a) Attività direzionali in sede propria

e) Superficie Permeabile Equivalente (SPE): Somma della Superficie Permeabile (SP), computata per intero, e delle superfici che concorrono alla prestazione idraulica ed ecologica dell'intervento, computate mediante i coefficienti di equivalenza definiti dalle Linee guida attuative per la sostenibilità e la resilienza di cui all'art. 10, comma 03.

3.03 L'indice volumetrico abitativo del presente PRG risulta pari a 135 mc/ab (corrispondente a 45 mq/ab). Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale ai fini della determinazione del numero degli abitanti insediabili rispetto alla capacità edificatoria.

3.04 Il Regolamento Edilizio individua, in coerenza con le definizioni uniformi del RET, le specifiche superfici accessorie ed energetiche degli edifici, da escludere dal calcolo della SL, nonché i limiti entro cui è possibile realizzare superfici soppalcate non computate ai fini della SL.

ARTICOLO 4 - TIPI DI INTERVENTO

4.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di Attuazione, si fa riferimento alle definizioni degli interventi edilizi stabilite dalla normativa statale e regionale vigente con particolare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e alla L.R. 56/77 e s.m.i. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Eventuali aggiornamenti o modifiche delle definizioni contenute nella normativa statale e regionale si applicano alle presenti norme, senza necessità di variante al PRG.

4.02 Nella Zona Centrale Storica e per tutti gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico le specifiche modalità e condizioni di intervento ammesse sono definite nelle presenti norme e dettagliate nel relativo Allegato A, a seconda delle caratteristiche e delle qualità degli edifici.

ARTICOLO 5 - DESTINAZIONI D'USO

5.01 Le categorie funzionali di destinazione d'uso sono definite all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e si intende comunque richiamato quanto previsto e ulteriormente specificato dalle normative nazionali e regionali.

5.02 Le classi di destinazione d'uso sono così meglio e ulteriormente specificate dal presente Piano: 1) Residenziale 2) Turistico-ricettiva 3) Produttiva e direzionale 3.1) Attività produttive

a) Attività di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo, non ricomprese nelle successive lettere b), c) e d)

b) Attività di produzione o trasformazione di prossimità: artigianali e industriali di produzione, trasformazione o riparazione, e le attività logistiche a esse strumentali, che non determinano la movimentazione di merci con mezzi pesanti in misura significativa, emissioni, rumore o altri fattori di pressione ambientale

c) Attività produttive a vocazione innovativa

d) Attività logistiche e depositi 3.2) Attività direzionali e di servizio

a) Attività direzionali e di servizio in sede propria, non ricomprese nella successiva lettera b)

b) Attività direzionali e di servizio di prossimità: studi professionali, agenzie e sportelli e simili, non ricompresi nel punto 4 b). del presente comma 4) Commerciale

a) Grandi e medie superfici di vendita, ai sensi del D.Lgs. n. 114/98, della L.R. 12 novembre 1999 n. 28, e della D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563-13414, e s.m.i. non ricomprese nella successiva lettera b)

b) Categorie dell'Economia di prossimità come definita nei criteri commerciali comunali: Commercio al dettaglio di prossimità, Attività artigianali di prossimità (alimentari, non alimentari e di servizio), Somministrazione di alimenti e bevande, Servizi di prossimità (formazione, sanità, sport, cultura, etc.) 5) Rurale

b) Attività economiche di servizio/terziarie di prossimità (studi professionali, agenzie e sportelli, attività associative e culturali, ecc.) 4) Commerciale, articolata nelle categorie dell'Economia di prossimità come definita nei criteri commerciali comunali.

5.03 Tutte le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili senza un rapporto percentuale predefinito e secondo le specifiche condizioni disposte nelle Aree normative al Titolo II, che identificano le destinazioni d'uso per le quali non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie.

5.04 Il mutamento di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso per le quali non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie di cui al precedente comma è consentito esclusivamente previa verifica:

a) del rispetto delle normative sovraordinate;

b) del rispetto del Regolamento Edilizio comunale;

c) della coerenza con i piani settoriali vigenti (viabilità, ambiente, acustica, protezione civile, sicurezza ecc.). Il mutamento di destinazione d'uso per superfici superiori a 250 mq verso tali destinazioni è subordinato al deposito di una relazione asseverata che ne accerti la compatibilità con le specifiche condizioni dettagliate per ciascuna area normativa al Titolo II, fatta salva la possibilità di proporre eventuali misure compensative oggetto di convenzionamento.

5.05 Nei casi di interventi di nuova costruzione che realizzano una SL in eccedenza rispetto a quella esistente deve essere assicurato il reperimento della dotazione di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata alla maggiore entità degli insediamenti sulla base dei parametri definiti all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

5.06 La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare esistente è quella stabilita dallo stato legittimo

5.03 Le disposizioni dettate per ciascuna Area normativa al Titolo II, Capo II, e, per le Aree di Trasformazione, dalle relative schede normative, individuano le destinazioni d'uso per le quali non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie. Al di fuori di tali esclusioni, le destinazioni d'uso sono insediabili senza un rapporto percentuale predefinito e nel rispetto delle ulteriori condizioni da esse stabilite.

5.04 Il mutamento di destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso per le quali non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie di cui al precedente comma è consentito esclusivamente previa verifica:

a) del rispetto delle normative sovraordinate;

b) del rispetto del Regolamento Edilizio comunale;

c) della coerenza con i piani settoriali vigenti (viabilità, ambiente, acustica, protezione civile, sicurezza ecc.). Il mutamento di destinazione d'uso per superfici di SL superiori a 250 mq verso tali destinazioni è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni dettagliate per ciascuna area normativa al Titolo II, accertato con relazione asseverata allegata al titolo abilitativo. Tali condizioni non sono derogabili, il loro rispetto può essere conseguito anche mediante misure di adeguamento o mitigazione disciplinate con atto d'impegno unilaterale o convenzione.

5.05 Nei casi di interventi che realizzano Nuove Superfici Edilizie deve essere assicurato il reperimento della dotazione di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata alla maggiore entità degli insediamenti sulla base dei parametri definiti all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. Nei casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti la medesima dotazione è dovuta, ai sensi dell'art. 21, comma 4 ter, della L.R. 56/77 e s.m.i., per la Superficie Lorda esistente allo stato legittimo oggetto di mutamento, nella misura differenziale tra quella corrispondente alla destinazione legittimamente in atto e quella corrispondente alla destinazione in progetto, determinata sulla base dei parametri di cui al medesimo art. 21; ove il differenziale risulti nullo o negativo non sorgono obblighi di reperimento o di monetizzazione e non si generano crediti. Restano fermi i casi di cui all'art. 23 ter, commi 1 ter e 1 quater, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quanto disposto dall'art. 43.02.

5.06 La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare esistente è quella stabilita dallo stato legittimo

degli stessi, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 01-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

5.07 Le attrezzature per lo spettacolo, intese come attrezzature costituite da una o più sale idonee a ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze, sono disciplinate dalla L.R. 17/2005 e s.m.i. e Regolamento regionale 30 maggio 2006 e s.m.i. che si intendono qui richiamati. In coerenza con gli indirizzi di programmazione regionale, gli interventi finalizzati alla promozione e qualificazione dello sviluppo delle attività per lo spettacolo, comportanti parziali cambi di destinazione d'uso e/o integrazioni delle attività accessorie, come disciplinati dalla normativa di settore, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione. La suddetta convenzione dovrà prevedere la redazione di un elaborato progettuale volto a comprovare la stretta connessione tipologica e funzionale delle nuove destinazioni previste con l'attività principale, nonché la determinazione degli standard urbanistici indotti da tali attrezzature e le eventuali opere di urbanizzazione integrative ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

ARTICOLO 6 - INDICE DI BASE E CAPIENZA EDIFICATORIA MASSIMA

6.01 L'Indice di Base è assegnato alle aree edificabili nelle Zone B1, B2, B3 nella misura di 0,3 mq/mq e genera la capacità edificatoria di base per ogni lotto d'intervento. Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita per le diverse destinazioni d'uso realizzate. Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti inferiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, essa potrà essere incrementata fino al raggiungimento della capacità edificatoria di base. Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti superiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, la stessa sarà assunta quale capacità edificatoria di base del lotto d'intervento. Per gli edifici esistenti realizzati in conformità ai precedenti strumenti urbanistico-edilizi, la S.L. è determinata mediante applicazione delle modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme.

6.02 La Capienza Edificatoria Massima è così assegnata alle zone B, disciplinate dal presente Piano:

a) alla zona B1 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 1,35 mq/mq;

b) alla zona B2 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 1,00 mq/mq;

c) alla zona B3 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 0,60 mq/mq;

d) all'interno degli Ambiti ad alto livello di accessibilità individuati nella Tavola T00-0D-00 – Accessibilità la Capienza Edificatoria Massima è elevata a 1,7 mq/mq ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme. Le Aree di Trasformazione hanno Capienza Edificatoria Massima propria definita nelle relative schede normative.

degli stessi, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

5.07 Le attrezzature per lo spettacolo, intese come attrezzature costituite da una o più sale idonee a ospitare spettacoli cinematografici, teatrali e/o conferenze, sono disciplinate dalla L.R. 17/2005 e s.m.i. e Regolamento regionale 30 maggio 2006 e s.m.i. che si intendono qui richiamati. In coerenza con gli indirizzi di programmazione regionale, gli interventi finalizzati alla promozione e qualificazione dello sviluppo delle attività per lo spettacolo, comportanti parziali cambi di destinazione d'uso e/o integrazioni delle attività accessorie, come disciplinati dalla normativa di settore, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione. La suddetta convenzione dovrà prevedere la redazione di un elaborato progettuale volto a comprovare la stretta connessione tipologica e funzionale delle nuove destinazioni previste con l'attività principale, nonché la determinazione degli standard urbanistici indotti da tali attrezzature e le eventuali opere di urbanizzazione integrative ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

ARTICOLO 6 - INDICE DI BASE E CAPIENZA EDIFICATORIA MASSIMA

6.01 L'Indice di Base è assegnato alle aree edificabili nelle Zone B1, B2, B3 nella misura di 0,3 mq/mq e genera la capacità edificatoria di base per ogni lotto d'intervento, applicandosi alla Superficie Fondiaria del medesimo; le aree cedute o assoggettate all'uso pubblico in adempimento degli obblighi di cui all'art. 5, comma 05, non ne riducono l'estensione ai fini dell'applicazione dell'indice. Tale superficie è determinata, in caso di frazionamento, ai sensi dell'art. 12, comma 02. Per i lotti già edificati è fatta salva la capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita per le diverse destinazioni d'uso realizzate. Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti inferiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, essa potrà essere incrementata fino al raggiungimento della capacità edificatoria di base. Ove la suddetta capacità edificatoria realizzata risulti superiore a quella generata dall'applicazione dell'Indice di Base, la stessa sarà assunta quale capacità edificatoria di base del lotto d'intervento, anche oltre il limite della Capienza Edificatoria Massima, e resta salvaguardata nel lotto in cui è realizzata. Per gli edifici esistenti realizzati in conformità ai precedenti strumenti urbanistico-edilizi, ove la superficie non sia desumibile dai titoli edilizi o dallo stato legittimo dell'immobile, la SL è determinata mediante applicazione delle modalità di calcolo stabilite dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizia.

6.02 La Capienza Edificatoria Massima è così assegnata alle zone B, disciplinate dal presente Piano:

a) alla zona B1 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 1,35 mq/mq;

b) alla zona B2 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 1,00 mq/mq;

c) alla zona B3 è attribuita la Capienza Edificatoria Massima pari a 0,60 mq/mq;

d) all'interno degli Ambiti ad alto livello di accessibilità individuati nella Tavola T00-0D-01 – Accessibilità, la Capienza Edificatoria Massima la Capienza Edificatoria Massima è elevata a 1,7 mq/mq ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria di cui all'art. 23 della L.R. 56/1977 e s.m.i. Le Aree di Trasformazione hanno Capienza Edificatoria Massima

6.03 È consentito il raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima sommando alla capacità edificatoria di base, come definita al comma 01, i diritti edificatori secondo le modalità previste al successivo art. 7, comma 04.

6.04 Il superamento della Capienza Edificatoria Massima è consentito esclusivamente al fine del completamento dei tessuti edilizi di cui all'art. 21 - Aree a cortina continua.

6.05 Ai fini della conversione da volume a superficie della capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita si utilizzano le seguenti altezze virtuali:

- a) residenziale: 3.00 m
- b) non residenziale: 3.50 m

6.06 Le SL già demolite o da demolirsi nell'ambito del procedimento di bonifica possono essere recuperate e computate nella capacità edificatoria del lotto, previa asseverazione che certifichi la consistenza e la legittimità dello stato di fatto e la conformità agli interventi di ripristino.

6.07 In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime la SL non collocabile entro i limiti morfologici definiti dalle presenti norme è trasferibile in altre aree nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.

propria definita nelle relative schede normative e applicata alla Superficie Territoriale ivi indicata. Negli interventi attuati mediante strumento urbanistico esecutivo l'Indice di Base e la Capienza Edificatoria Massima si applicano alla Superficie Territoriale del perimetro del medesimo.

6.03 È consentito il raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima sommando alla capacità edificatoria di base, come definita al comma 01, i diritti edificatori secondo le modalità previste al successivo art. 7, comma 04.

6.04 Ai fini della determinazione della quantità di parcheggi ai sensi della L. 122/1989, per la conversione da superficie a volume della capacità edificatoria realizzata e legittimamente assentita, ove tale misura non sia desumibile dai titoli edilizi o dallo stato legittimo dell'immobile, si utilizzano le seguenti altezze virtuali:

- a) residenziale: 3.00 m
- b) non residenziale: 3.50 m

6.05 Le SL già demolite o da demolirsi nell'ambito del procedimento di bonifica ovvero per comprovato rischio per l'incolumità pubblica o rischio di crollo possono essere recuperate e computate nella capacità edificatoria del lotto, previa asseverazione, resa contestualmente alla demolizione, che certifichi la consistenza e la legittimità dello stato di fatto e la conformità agli interventi di ripristino; qualora sopravvenga l'inedificabilità del sito per effetto di vincoli sovraordinati, rendendo la capacità non realizzabile, la stessa potrà essere trasferita e utilizzata secondo le modalità di cui al successivo art. 7.

6.06 Ampliamenti fino a 25 mq di SL di edifici residenziali strettamente necessari per migliorarne la fruibilità da parte di portatori di handicap gravi e invalidi civili con percentuale non inferiore a 74%, residenti e stabilmente dimoranti, in possesso di certificazione sanitaria della condizione di disabilità secondo normativa vigente, possono essere realizzati, una tantum, anche in deroga all'Indice di base (IB) ed alla Capienza Edificatoria Massima (CEM), fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi ed urbanistici relativi a detta tipologia di intervento. Detti ampliamenti sono ammessi previo rilascio di atto di impegno di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a nuclei familiari privi di soggetti portatori di handicap per un periodo di cinque anni. Negli edifici soggetti all'art. 44, appartenenti al gruppo 3 "Edifici di valore storico - ambientale", al gruppo 4 "Edifici di valore documentario" e agli "Edifici caratterizzanti il tessuto storico", sono consentiti ampliamenti secondo le modalità sopra definite, limitatamente alla realizzazione di verande ai sensi dell'art.

3.04 delle presenti, con obbligo al ripristino dello stato originario una volta cessato l'utilizzo del bene da parte dei soggetti aventi diritto, mediante apposito atto di impegno da recepire nell'atto abilitativo e da trascrivere nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Sono in ogni caso esclusi gli interventi sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie.

7.01 La perequazione si attua mediante le previsioni planimetriche e normative del Piano che consentono il trasferimento, la costituzione o la modifica dei diritti edificatori all'interno dell'ambito di Piano corrispondente alle Zone normative B - Zone della città consolidata (B1, B2, B3) e alla Zona normativa F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale. L'utilizzo dei diritti edificatori avviene sulle superfici individuate dal Piano in ragione della loro capienza edificatoria residua. Il Comune può stipulare accordi con soggetti pubblici e privati per l'attuazione delle previsioni perequative, definendo oneri, garanzie e modalità di partecipazione alle opere e agli interventi di interesse pubblico.

7.02 La perequazione urbanistica è finalizzata a:

a) acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale individuati dal Piano e non già disciplinati da strumenti attuativi vigenti, la cui cessione bonaria o l'assoggettamento, ove previsto, può essere compensata mediante attribuzione di diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PRG, fino al raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima;

b) integrare strutturalmente nella disciplina ordinaria del Piano la redistribuzione della rendita fondiaria generata dalle scelte pubbliche, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica e il convenzionamento dei volumi edificabili, assicurando equità tra i proprietari, qualità urbana e certezza attuativa, senza ricorso a varianti o a negoziazioni di carattere eccezionale;

c) promuovere interventi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione territoriale e ambientale, incentivando iniziative private che prevedano prestazioni qualitative superiori agli standard obbligatori, con riferimento agli aspetti sociali, ambientali e paesaggistici.

7.03 L'acquisizione o assoggettamento delle aree a servizi definite dal Piano avviene secondo le seguenti modalità:

a) Alle Aree per servizi destinate a cessione o assoggettamento è attribuito un Indice di Base definito come segue:

i) Aree a standard urbanistici e servizi sociali e attrezzature a livello comunale destinate a cessione di cui all'art. 32 delle presenti norme: 0,30 mq/mq

ii) Aree a standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale destinate ad assoggettamento all'uso pubblico di cui all'art. 32 delle presenti norme: 0,15 mq/mq

iii) Aree a standard urbanistici per servizi sociali e attrezzature di interesse generale destinate a cessione o ad assoggettamento all'uso pubblico di cui all'art. 33 delle presenti norme: 0,02 mq/mq

b) Le aree possono essere cedute anticipatamente al Comune e i diritti edificatori generati dalle medesime iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

7.01 La perequazione si attua, ai sensi dell'art. 12-bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., mediante le previsioni planimetriche e normative del Piano che consentono il trasferimento, la costituzione o la modifica dei diritti edificatori all'interno dell'ambito di Piano corrispondente alle Zone normative B - Zone della città consolidata (B1, B2, B3) e alla Zona normativa F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale. L'utilizzo dei diritti edificatori avviene sulle aree individuate dal Piano in ragione della loro capienza edificatoria residua. Il Comune stipula accordi con soggetti pubblici e privati per l'attuazione delle previsioni perequative, definendo oneri, garanzie e modalità di partecipazione alle opere e agli interventi di interesse pubblico.

7.02 La perequazione urbanistica è finalizzata a:

a) acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale individuati dal Piano e non già disciplinati da strumenti attuativi vigenti, la cui cessione gratuita o l'assoggettamento perpetuo all'uso pubblico, ove previsto, è compensato mediante attribuzione di diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PRG, fino al raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima;

b) integrare strutturalmente nella disciplina ordinaria del Piano la redistribuzione della rendita fondiaria generata dalle scelte pubbliche, attraverso meccanismi di perequazione urbanistica e il convenzionamento dei volumi edificabili, assicurando equità tra i proprietari, qualità urbana e certezza attuativa, senza ricorso a varianti o a negoziazioni di carattere eccezionale;

c) promuovere interventi di riqualificazione edilizia e di rigenerazione territoriale e ambientale, incentivando iniziative private che prevedano prestazioni qualitative superiori agli standard obbligatori, con riferimento agli aspetti sociali, ambientali e paesaggistici.

7.03 L'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi definite dal Piano avviene secondo le seguenti modalità:

a) Alle Aree per servizi destinate a cessione o assoggettamento all'uso pubblico è attribuito un Indice di Base definito come segue: i. Aree a standard urbanistici e servizi sociali e attrezzature a livello comunale destinate a cessione di cui all'art. 32 delle presenti norme: 0,30 mq/mq ii. Aree a standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale destinate ad assoggettamento all'uso pubblico di cui all'art. 32 delle presenti norme: 0,15 mq/mq iii. Aree a standard urbanistici per servizi sociali e attrezzature di interesse generale destinate a cessione o ad assoggettamento all'uso pubblico di cui all'art. 33 delle presenti norme: 0,02 mq/mq

b) Le aree possono essere cedute anticipatamente al Comune e i diritti edificatori generati dalle medesime a nel Registro dei diritti edificatori.

c) I diritti edificatori previsti dalla disciplina del Piano saranno annotati nel Registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 8.

d) Nel caso delle Aree a standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale c)5 verde ecosistemico (art. 32) e delle Aree a standard urbanistici per servizi sociali e attrezzature di interesse generale c)3 parco collinare (art. 33), la generazione dei diritti edificatori è subordinata all'assoggettamento a uso pubblico ecosistemico tramite apposita convenzione con vincolo perpetuo di non trasformabilità, ai sensi degli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

e) L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da perequazione avviene secondo le modalità del comma 04 del presente articolo.

f) L'utilizzo dei diritti in Zone normative differenti da quelle di partenza comporta la corresponsione del contributo straordinario di cui al successivo comma 04 lettera

b) per il maggior valore generato.

g) Le aree acquisite mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle dotazioni relative alle funzioni che si andranno a insediare.

7.04 L'edificazione eccedente la capacità edificatoria di base di cui all'art. 6.01 non costituisce diritto edificatorio autonomo, ma è subordinata alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo a carico del richiedente. Tale edificazione eccedente è ammessa fino al raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima tramite l'utilizzo, anche in forma composta, di:

a) diritti edificatori generati dalla cessione o dall'asservimento delle Aree per Servizi, ai sensi e secondo le modalità del precedente comma 03.

b) diritti edificatori convenzionati, subordinati alla corresponsione di un contributo straordinario, commisurato al maggior valore generato dall'incremento di edificabilità, determinato secondo i criteri e per le finalità di cui all'art. 16, comma 04, lettera d-ter), del DPR 380/2001;

c) I diritti edificatori previsti dalla disciplina del Piano saranno annotati nel Registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 8.

d) Nel caso delle Aree a standard urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale c)5 verde ecosistemico (art. 32) e delle Aree a standard urbanistici per servizi sociali e attrezzature di interesse generale

c) 3 parco collinare (art. 33), la generazione dei diritti edificatori è subordinata all'assoggettamento a uso pubblico ecosistemico tramite apposita convenzione con vincolo perpetuo di non trasformabilità, ai sensi degli artt. 31, 32 e 33 delle presenti norme.

e) L'utilizzo dei diritti edificatori derivanti da perequazione avviene secondo le modalità del comma 04 del presente articolo.

f) L'utilizzo dei diritti in Zone normative differenti da quelle di partenza comporta la corresponsione del Contributo Perequativo di cui al successivo comma 04 lettera b) per il maggior valore generato.

g) Le aree a servizi cedute gratuitamente al Comune o assoggettate in perpetuo all'uso pubblico mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle dotazioni a standard relative alle funzioni che si andranno a insediare.

7.04 L'edificazione eccedente la capacità edificatoria di base di cui all'art. 6.01 non costituisce diritto edificatorio autonomo, ma è subordinata alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo a carico del richiedente. Tale edificazione eccedente è ammessa fino al raggiungimento della Capienza Edificatoria Massima tramite l'utilizzo, anche in forma composta, di:

a) diritti edificatori generati dalla cessione o dall'assoggettamento all'uso pubblico delle Aree per Servizi, ai sensi e secondo le modalità del precedente comma 03;

b) diritti edificatori, subordinati alla corresponsione del Contributo Perequativo pari al 50% del maggior valore generato dall'incremento di edificabilità. Il maggior valore, assunto al lordo del Contributo Perequativo, è la differenza tra il valore dell'area con la capacità edificatoria oggetto di convenzione e quello della medesima con la capacità edificatoria di base, determinati con il procedimento del valore di trasformazione applicando a entrambe i medesimi parametri. Il Consiglio comunale approva e aggiorna, rendendoli pubblici, il procedimento e i parametri di calcolo. Il proponente può presentare perizia giurata che ne attesti una diversa determinazione in ragione delle specifiche condizioni dell'intervento, da definire in contraddittorio con l'Amministrazione; in difetto di accordo il Comune provvede con atto motivato, salva la facoltà del proponente di attenersi alla capacità edificatoria di base;

c) diritti edificatori derivanti dagli incentivi previsti al successivo comma 05. Tali diritti edificatori sono convenzionati, come già previsto alla lettera b).

d) diritti edificatori connessi alla realizzazione di nuove superfici destinate a funzioni di interesse pubblico o generale, da disciplinare mediante convenzione con il Comune. Tali funzioni possono essere svolte anche da soggetti privati o del Terzo Settore, che erogano servizi o svolgono attività rivolte alla collettività o a categorie ampie di utenti, contribuendo alla soddisfazione di bisogni sociali, culturali, educativi, sanitari, assistenziali, sportivi, civici o di utilità collettiva, e che si caratterizzano per modalità di accesso non esclusivo e per una fruizione stabile o ricorrente da parte della comunità.

7.05 Al fine di promuovere interventi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale e ambientale, è ammesso il convenzionamento di diritti edificatori ai sensi del precedente comma 04 nei seguenti casi e con le seguenti modalità.

a) Incentivazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento da convenzionare con il Comune, individuati facendo ricorso ove possibile alle indicazioni delle Figure di Ricomposizione Urbana e ai piani di settore quali il Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), il Biciplan e il Piano Strategico dell'Infrastruttura Verde comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), sulla base della valutazione economica delle opere e degli interventi pubblici previsti.

b) Incentivazione finalizzata all'inclusione sociale e al supporto alle politiche dell'abitare mediante la realizzazione di edilizia residenziale secondo i principi e le finalità della D.C.C. 417/2025 e della D.G.C. 645/2025. Le modalità di attuazione, i vincoli convenzionali e l'incremento della capacità edificatoria sarà definito, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), sulla base della valutazione dell'impatto economico dell'intervento come definito dalle Linee guida attuative per le politiche dell'abitare.

c) Incentivazione finalizzata al contrasto isole di calore mediante interventi di forestazione urbana in aree di proprietà privata, di cui si determina contestualmente vincolo perpetuo di non trasformabilità, o in aree di proprietà pubblica. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), sulla base della valutazione economica delle opere di forestazione secondo i criteri contenuti nelle specifiche Linee guida attuative per la forestazione urbana.

c) diritti edificatori derivanti dagli incentivi previsti al successivo comma 05. Tali diritti edificatori sono convenzionati, come già previsto alla lettera b);

d) diritti edificatori finalizzati alla realizzazione di nuove superfici destinate a funzioni di interesse pubblico o generale, da disciplinare mediante convenzione con il Comune. Tali funzioni possono essere svolte anche da soggetti privati o del Terzo Settore, che erogano servizi o svolgono attività rivolte alla collettività o a categorie ampie di utenti, contribuendo alla soddisfazione di bisogni sociali, culturali, educativi, sanitari, assistenziali, sportivi, civici o di utilità collettiva, e che si caratterizzano per modalità di accesso non esclusivo e per una fruizione stabile o ricorrente da parte della comunità; I diritti edificatori di cui alle lettere b) e c) sono ammessi nel limite complessivo di 1.764.495 mq. Il Registro di cui al successivo art. 8 ne monitora l'utilizzo. Negli interventi ricadenti nelle Aree di Trasformazione e in quelli soggetti a strumento urbanistico esecutivo su superficie territoriale superiore a 10.000 mq ai sensi dell'articolo 12, almeno il 30% dei diritti edificatori perequati insediati deve provenire da aree cedute o assoggettate all'uso pubblico a favore del Comune e iscritti nel Registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 8.

7.05 Al fine di promuovere interventi di riqualificazione edilizia e rigenerazione territoriale e ambientale, è ammesso il convenzionamento di diritti edificatori ai sensi del precedente comma 04 nei seguenti casi e con le seguenti modalità.

a) Incentivazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento da convenzionare con il Comune, individuati facendo ricorso ove possibile alle indicazioni delle Figure di Ricomposizione Urbana e ai piani di settore quali il Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), il Biciplan e il Piano Strategico dell'Infrastruttura Verde comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), sulla base della valutazione economica delle opere e degli interventi pubblici previsti.

b) Incentivazione finalizzata all'inclusione sociale e al supporto alle politiche dell'abitare mediante la realizzazione di edilizia residenziale secondo i principi e le finalità della D.C.C. 417/2025, della D.G.C. 645/2025 e della D.C.C. 551/2025. Le modalità di attuazione, i vincoli convenzionali e l'incremento della capacità edificatoria sono determinati, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), sulla base della valutazione dell'impatto economico e sociale dell'intervento, secondo il procedimento stabilito nelle Linee guida attuative per le politiche dell'abitare adottate con deliberazione del Consiglio Comunale.

c) Incentivazione finalizzata al contrasto isole di calore mediante soluzioni basate sulla natura e interventi di forestazione urbana in aree di proprietà privata, di cui si determina contestualmente vincolo perpetuo di non trasformabilità, o in aree di proprietà pubblica. L'incremento della capacità edificatoria è determinato, in coerenza con quanto previsto al comma 04, lettera b), in funzione della valutazione economica delle opere e della qualità ecologica delle soluzioni adottate, della superficie equivalente interessata e del contributo degli alberi messi a dimora, della diversificazione delle categorie di soluzioni e dell'impegno verificabile alla manutenzione e al monitoraggio nel tempo, secondo il procedimento stabilito nelle Linee guida attuative per le soluzioni basate sulla natura e la forestazione urbana adottate con deliberazione del Consiglio Comunale.

d) Incentivazione finalizzata all'aumento della permeabilità del suolo attraverso la depavimentazione del suolo già consumato. All'incremento della superficie permeabile in aree di intervento precedentemente pavimentate oltre il minimo richiesto dalle normative vigenti, dal Regolamento Edilizio e dalle norme di Piano, corrisponde un incremento di SL in ragione di 0,1 mq ogni 1,0 mq di superficie depavimentata.

e) Incentivazione finalizzata al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione, riconosciuta qualora la proposta progettuale sia il risultato di un percorso concorsuale che ricomprenda le architetture maggiormente significative dell'intervento e lo spazio pubblico, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito sulla base dei parametri fissati dal Regolamento Edilizio stesso.

7.06 Al momento della presentazione del titolo edilizio, il proponente deve indicare le prestazioni che intende assumere e mantenerne nel tempo gli effetti, allegando schede tecniche e ogni documentazione utile a dimostrare le caratteristiche dell'intervento. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo devono inoltre prevedere adeguate garanzie finanziarie, mediante polizza fideiussoria a favore del Comune, a tutela dell'adempimento degli impegni assunti e, in particolare, del mantenimento delle prestazioni che giustificano la concessione dei diritti edificatori riconosciuti. Il soddisfacimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito l'accesso agli incentivi costituisce condizione per la validità del Permesso di costruire (o altro titolo edilizio) e per il rilascio dell'agibilità. Il mancato raggiungimento dei requisiti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente, nonché l'escussione della fideiussione eventualmente depositata a garanzia. Le misure di incentivazione previste dal PRG sono cumulabili tra loro, nei limiti della capacità edificatoria massima stabilita per ciascuna di esse.

ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

8.01 Al fine di permettere il corretto funzionamento dei meccanismi perequativi, è istituito il Registro dei Diritti Edificatori quale strumento pubblico ufficiale per la certificazione, la tracciabilità e il monitoraggio dei diritti edificatori generati, trasferiti o utilizzati nell'ambito delle previsioni del PRG.

8.02 Il Registro:

- a) annota tutti gli atti che generano, trasferiscono, aggregano o consumano diritti edificatori;
- b) certifica la quantità e la natura dei diritti edificatori;
- c) documenta l'origine dei diritti (aree generatrici), le modalità di trasferimento e le aree di destinazione (aree riceventi);
- d) assicura trasparenza, pubblicità e tracciabilità alle operazioni tra soggetti privati e tra privati e Amministrazione;
- e) costituisce lo strumento ufficiale per il monitoraggio complessivo del sistema perequativo e compensativo del Piano.

8.03 Nel Registro sono iscritte le seguenti categorie:

- a) diritti edificatori potenziali, generati dalle Aree dei Servizi Urbani ed Ecosistemici e trasferibili secondo le previsioni del Piano;

d) Incentivazione finalizzata all'aumento della permeabilità del suolo attraverso la depavimentazione del suolo già consumato. All'incremento della superficie permeabile in aree di intervento precedentemente pavimentate oltre il minimo richiesto dalle normative vigenti, dal Regolamento Edilizio e dalle norme di Piano, corrisponde un incremento di SL in ragione di 0,1 mq ogni 1,0 mq di superficie depavimentata.

e) Incentivazione finalizzata al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione, riconosciuta qualora la proposta progettuale sia il risultato di un percorso concorsuale che ricomprenda le architetture maggiormente significative dell'intervento e lo spazio pubblico, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito sulla base del procedimento fissato dal Regolamento Edilizio stesso.

7.06 Al momento della presentazione dell'istanza di titolo edilizio, il proponente deve indicare le prestazioni che intende assumere e mantenerne nel tempo gli effetti, allegando schede tecniche e ogni documentazione utile a dimostrare le caratteristiche dell'intervento. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo devono inoltre prevedere adeguate garanzie a tutela dell'adempimento degli impegni assunti e, in particolare, del mantenimento delle prestazioni che giustificano la concessione dei diritti edificatori riconosciuti. Il soddisfacimento delle condizioni che hanno consentito l'accesso agli incentivi costituisce presupposto per la validità del Permesso di costruire (o altro titolo abilitativo) e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità. Il mancato rispetto dei requisiti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente. Le misure di incentivazione previste dal PRG sono cumulabili tra loro, nei limiti stabiliti al comma 04.

ARTICOLO 8 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

8.01 Al fine di permettere il corretto funzionamento dei meccanismi perequativi, è istituito il Registro dei Diritti Edificatori quale strumento pubblico ufficiale per la ricognizione, la tracciabilità e il monitoraggio dei diritti edificatori costituiti, utilizzati o estinti nell'ambito delle previsioni del PRG. Il Registro non sostituisce gli adempimenti di pubblicità immobiliare previsti dalla normativa statale.

8.02 Il Registro:

- a) annota tutti gli atti che costituiscono, utilizzano o estinguono i diritti edificatori;
- b) registra la quantità e la natura dei diritti edificatori;
- c) documenta l'origine dei diritti (aree generatrici), le modalità di trasferimento e le aree di destinazione (aree riceventi);
- d) assicura trasparenza, pubblicità e tracciabilità alle operazioni tra soggetti privati e tra privati e Amministrazione;
- e) costituisce lo strumento ufficiale per il monitoraggio complessivo del sistema perequativo e compensativo del Piano.

8.03 Nel Registro sono annotate le seguenti categorie:

- a) diritti edificatori generati dalla cessione o dall'assoggettamento delle aree per servizi ai sensi dell'art. 7, comma 03 e trasferibili secondo le previsioni del Piano;

b) diritti edificatori utilizzabili, costituiti dai diritti trasferiti e attestati sulle Aree riceventi;

c) i diritti edificatori riconosciuti ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 7, comma 04.

8.04 Tutti gli atti generativi, traslativi o consumativi dei diritti edificatori – inclusi accordi convenzionali, atti unilaterali d'obbligo, permessi di costruire convenzionati, provvedimenti di certificazione e ogni altro titolo abilitativo – devono essere trascritti nel Registro, a cura dell'Ufficio competente.

8.05 Le modalità di gestione, aggiornamento e pubblicità del Registro sono definite dalla delibera di istituzione del Registro, che ne stabilisce:

- a) la struttura informativa;
- b) le procedure di registrazione e verifica;
- c) i formati dei certificati e delle comunicazioni;
- d) le modalità di accesso e consultazione;
- e) gli obblighi dei soggetti coinvolti nelle operazioni.

ARTICOLO 9 - ACCESSIBILITÀ E DENSITÀ

9.01 La Tavola T00-0D-00 – Accessibilità individua gli Ambiti ad alto livello di accessibilità e dovrà essere aggiornata secondo le modalità previste dalle leggi vigenti all'approvazione di eventuali nuovi progetti infrastrutturali.

9.02 Negli Ambiti ad alto livello di accessibilità, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di razionalizzazione della mobilità e di valorizzazione degli investimenti infrastrutturali, la Capienza Edificatoria Massima è fissata in 1,7 mq/mq.

9.03 La presente disciplina si applica ai lotti di intervento anche solo parzialmente ricompresi all'interno dei suddetti ambiti.

9.04 La presente disciplina non si applica alle Aree di Trasformazione disciplinate dall'art. 29 delle presenti norme, per le quali la definizione della capacità edificatoria è demandata alle apposite schede normative.

ARTICOLO 10 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E NEUTRALITÀ CLIMATICA

10.01 Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e resilienza urbana. Anche con riferimento alle politiche della Città e al Climate City Contract, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, realizzazione di infrastrutture verdi con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare la qualità abitativa grazie all'aumento della presenza di verde urbano.

10.02 Fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO2 secondo le specifiche Linee guida attuative per la riduzione delle emissioni di CO2.

b) diritti edificatori utilizzati, costituiti dai diritti trasferiti e attestati sulle Aree riceventi;

c) diritti edificatori riconosciuti ai sensi delle lettere b), c) e d) dell'art. 7, comma 04.

8.04 Tutti gli atti generativi, traslativi o consumativi dei diritti edificatori – inclusi accordi convenzionali, atti unilaterali d'obbligo, permessi di costruire convenzionati, provvedimenti di certificazione e ogni altro titolo abilitativo – devono essere annotati nel Registro, a cura dell'Ufficio competente.

8.05 Le modalità di gestione, aggiornamento e pubblicità del Registro sono definite dalla delibera di istituzione del Registro, che ne stabilisce:

- a) la struttura informativa;
- b) le procedure di registrazione e verifica;
- c) i formati dei certificati e delle comunicazioni;
- d) le modalità di accesso e consultazione;
- e) gli obblighi dei soggetti coinvolti nelle operazioni;
- f) la pubblicità del Registro e le modalità di accesso ai relativi dati in formato aperto, con aggiornamento sistematico.

ARTICOLO 9 - ACCESSIBILITÀ E DENSITÀ

9.01 La Tavola T00-0D-01 – Accessibilità, individua gli Ambiti ad alto livello di accessibilità e dovrà essere aggiornata secondo le modalità previste dalle leggi vigenti all'approvazione di eventuali nuovi progetti infrastrutturali.

9.02 Negli Ambiti ad alto livello di accessibilità, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, di razionalizzazione della mobilità e di valorizzazione degli investimenti infrastrutturali, la Capienza Edificatoria Massima è fissata in 1,7 mq/mq, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria di cui all'art. 23 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

9.03 La presente disciplina si applica ai lotti di intervento anche solo parzialmente ricompresi all'interno dei suddetti ambiti.

9.04 La presente disciplina non si applica alle Aree di Trasformazione disciplinate dall'art. 29 delle presenti norme, per le quali la definizione della capacità edificatoria è demandata alle apposite schede normative.

ARTICOLO 10 - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E NEUTRALITÀ CLIMATICA

10.01 Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e resilienza urbana. Anche con riferimento alle politiche della Città e al Climate City Contract, nel rispetto del Piano regionale di qualità dell'aria (PRQA) e degli obblighi di cui alla L.R. 43/2000 e s.m.i., gli interventi, a partire dalla manutenzione straordinaria, dovranno agire in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, di tutela qualitativa e quantitativa delle acque, di realizzazione di infrastrutture verdi con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare la qualità abitativa grazie all'aumento della presenza di verde urbano.

10.02 Fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione degli interventi, a partire dalla manutenzione straordinaria, dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di gas climalteranti. Il livello prestazionale è determinato in funzione del potenziale di

10.03 Ferma restando una quota minima di superficie permeabile definita dal Regolamento Edilizio, l'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la resilienza, la qualità ambientale e la capacità di adattamento incrementando la permeabilità del suolo, secondo quanto definito dalle specifiche Linee guida attuative per la resilienza.

10.04 È data facoltà di monetizzare o compensare gli interventi di cui ai precedenti commi, secondo quanto previsto dalle relative Linee guida attuative.

ARTICOLO 11 - POLITICHE PER L'ABITARE

11.01 Al fine di promuovere l'inclusione sociale, l'equilibrio del mercato abitativo e l'accessibilità all'abitare, le disposizioni del presente articolo disciplinano la realizzazione obbligatoria di edilizia residenziale a supporto delle politiche dell'abitare nell'ambito degli interventi di trasformazione urbana.

11.02 Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi che comportano la realizzazione di nuove superfici a destinazione d'uso residenziale, nonché ai mutamenti di destinazione d'uso verso la residenza, anche in assenza di incremento di Superficie Lorda, qualora la Superficie Lorda residenziale complessiva dell'intervento sia superiore a 4.000 mq. Ai fini della verifica della soglia dimensionale, l'intervento è considerato unitariamente, anche se attuato per stralci funzionali o temporali.

11.03 Negli interventi di cui al comma 02 è fatto obbligo di destinare una quota non inferiore al 20% della Superficie Lorda residenziale complessiva alla realizzazione di edilizia residenziale finalizzata all'inclusione sociale e al supporto alle politiche dell'abitare. Tale quota è attuata secondo le modalità e i requisiti previsti dall'art. 7, comma 05, lettera b) delle presenti norme.

11.04 Nel caso di realizzazione di nuove superfici, la quota obbligatoria di cui al presente articolo costituisce prestazione urbanistica inderogabile ed è cumulabile con i diritti edificatori convenzionati e con gli incentivi di cui all'art. 7, comma 05, nel rispetto della Capienza Edificatoria Massima.

11.05 Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, la quota obbligatoria è calcolata sulla Superficie Lorda residenziale derivante dal cambio d'uso,

riscaldamento globale dell'organismo edilizio lungo l'intero ciclo di vita ed è espressa mediante una classe climatica, secondo il procedimento e i parametri di calcolo definiti nelle Linee guida attuative per la decarbonizzazione del ciclo di vita degli edifici, adottate con deliberazione del Consiglio Comunale. Restano ferme le misure di cui all'art. 54 delle presenti norme.

10.03 Ferma restando una quota minima di superficie permeabile definita dalle presenti norme, l'attuazione degli interventi, a partire dalla manutenzione straordinaria, dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la resilienza, la qualità ambientale e la capacità di adattamento incrementando la permeabilità del suolo e mitigando l'effetto isola di calore. Il livello prestazionale è determinato in funzione della riduzione del calore sensibile, secondo il procedimento definito nelle Linee guida attuative per la sostenibilità e la resilienza, adottate con deliberazione del Consiglio Comunale. Restano ferme le misure di cui all'art. 54 delle presenti norme.

10.04 È data facoltà di monetizzare o compensare gli interventi di cui ai precedenti commi, secondo quanto previsto dalle relative Linee guida attuative. La monetizzazione è ammessa esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnica o la manifesta non proporzionalità dell'adempimento diretto.

ARTICOLO 11 - POLITICHE PER L'ABITARE

11.01 Al fine di promuovere l'inclusione sociale, l'equilibrio del mercato abitativo e l'accessibilità all'abitare, le disposizioni del presente articolo disciplinano la realizzazione obbligatoria di edilizia residenziale sociale a supporto delle politiche dell'abitare nell'ambito degli interventi di trasformazione urbana.

11.02 Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi che comportano la realizzazione di nuove superfici a destinazione d'uso residenziale, nonché ai mutamenti di destinazione d'uso verso la residenza, anche in assenza di incremento di Superficie Lorda, qualora la Superficie Lorda residenziale complessiva dell'intervento sia superiore a 4.000 mq, ridotti a 2.000 mq negli Ambiti ad alto livello di accessibilità di cui all'art. 9. Ai fini della verifica della soglia dimensionale, l'intervento è considerato unitariamente, anche se attuato per stralci funzionali o temporali.

11.03 Negli interventi di cui al comma 02 è fatto obbligo di destinare una quota non inferiore al 20% della sola Superficie Lorda residenziale eccedente le soglie di cui al comma precedente alla realizzazione di edilizia residenziale finalizzata all'inclusione sociale e al supporto alle politiche dell'abitare. Tale quota è attuata secondo i requisiti e le modalità definiti dalle Linee guida attuative per le politiche dell'abitare richiamate dall'art. 7, comma 05, lettera b) delle presenti norme. La quota è realizzata all'interno dell'ambito di intervento; non ne sono ammessi il trasferimento in altra localizzazione né la monetizzazione, ad eccezione del solo caso in cui la quota risulti inferiore alla superficie minima prevista dalla normativa statale vigente per un alloggio: in tale caso la monetizzazione è determinata a valori di mercato secondo le Linee guida attuative di cui al periodo precedente.

11.04 La quota obbligatoria di cui al presente articolo costituisce prestazione urbanistica inderogabile, non dà titolo agli incentivi di cui all'art. 7, comma 05, ed è cumulabile con i diritti edificatori convenzionati e con gli incentivi di cui all'art. 7, comma 05, nel rispetto della Capienza Edificatoria Massima.

11.05 Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, la quota obbligatoria è calcolata sulla Superficie

indipendentemente dall'incremento di Superficie Lorda complessiva.

ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

12.01 Gli interventi previsti dal PRG si attuano nel rispetto di quanto disciplinato nelle presenti norme di Attuazione, nonché della normativa sovraordinata, con le seguenti modalità:

a) con procedura diretta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

b) con procedura diretta convenzionata:

i) in tutti gli ulteriori casi disciplinati dalle presenti norme qualora si renda necessario disciplinare l'utilizzo dei diritti edificatori perequati;

ii) per la cessione o l'assoggettamento di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione;

c) mediante strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.:

i) nelle Aree di Trasformazione individuate dal Piano;

ii) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime aventi una ST maggiore di 10.000 mq, fatta salva la possibilità di ricorrere a titolo diretto convenzionato in assenza di mutamento di destinazione d'uso;

iii) in caso di strategie insediative differenti da quelle previste nell'Area normativa oggetto di trasformazione;

iv) laddove il progetto preveda più lotti di intervento;

v) in tutti gli ulteriori casi disciplinati dalle presenti norme.

12.02 Nel frazionamento di lotti su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenze di edifici e/o asserviti a edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le superfici residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati dal PRG, come se fossero lotti liberi ed edificabili.

ARTICOLO 13 - USI TEMPORANEI

13.01 L'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli consentiti dal presente strumento urbanistico è ammessa allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane e di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani quando è funzionale allo sviluppo di iniziative di carattere

Lorda residenziale derivante dal cambio d'uso eccedente la soglia di cui al comma 02.

ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

12.01 Gli interventi previsti dal PRG si attuano nel rispetto di quanto disciplinato nelle presenti norme di Attuazione, nonché della normativa sovraordinata, con le seguenti modalità:

a) con procedura diretta ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

b) con procedura diretta convenzionata:

i) in tutti gli ulteriori casi disciplinati dalle presenti norme qualora si renda necessario disciplinare l'utilizzo dei diritti edificatori perequati;

ii) per la cessione o l'assoggettamento di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione;

c) mediante strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.:

i) nelle Aree di Trasformazione individuate dal Piano;

ii) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime aventi una ST maggiore di 10.000 mq, fatta salva la possibilità di ricorrere a un unico titolo abilitativo edilizio convenzionato purché non vi sia mutamento di destinazione d'uso né suddivisione in più lotti di intervento;

iii) in caso di sedimi, allineamenti, distacchi o articolazione dei volumi differenti da quelli prescritti nell'Area normativa oggetto di trasformazione;

iv) laddove il progetto preveda più lotti di intervento;

v) in tutti gli ulteriori casi disciplinati dalle presenti norme. I lotti interessati dallo strumento urbanistico esecutivo possono non essere contigui. Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo nelle ipotesi di cui ai punti iii) e iv) della lettera c) è sempre ammesso e non costituisce variante al PRG, purché non comporti modifica degli indici urbanistico-edilizi, delle destinazioni d'uso e delle ulteriori previsioni conformative stabilite dal Piano per l'Area normativa interessata. Ove tali previsioni conformative risultino modificate, restano fermi i procedimenti di variante di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i.

12.02 In caso di frazionamento di lotti su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenze di edifici e/o asserviti a edifici in atti pubblici, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie si fa riferimento alla situazione esistente alla data del 19 dicembre 1991, quale risultante da atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti su dette aree.

ARTICOLO 13 - USI TEMPORANEI

13.01 L'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli consentiti dal presente strumento urbanistico è ammessa allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane e di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani quando è funzionale allo sviluppo di iniziative di carattere

sociale, culturale, economico o di recupero ambientale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23-quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 8-bis della Legge Regionale Piemonte 8 luglio 1999, n. 19. L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

13.02 Tutti gli interventi autorizzati in applicazione della normativa relativa agli usi temporanei, se compatibili con le previsioni del presente PRG, al fine della loro stabilizzazione dovranno rispettare la dotazione degli standard urbanistici e provvedere al versamento degli oneri, qualora dovuti. Le eventuali opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dell'intervento temporaneo, qualora funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, potranno essere mantenute e il loro costo potrà essere scomputato, facendo riferimento alle modalità ordinariamente applicate in materia, dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPO I - ZONE NORMATIVE

ARTICOLO 14 - ZONE NORMATIVE: GENERALITÀ

14.01 Le zone normative rappresentano le principali unità di disciplina del Piano Regolatore e sono costituite da porzioni estese e coerenti di territorio, riconoscibili per densità edilizie analoghe, esistenti o stabilite dal Piano.

14.02 Le zone normative corrispondono, con un'articolazione più dettagliata, alle Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68, tenendo conto delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. e stabiliscono la Capienza Edificatoria Massima.

14.03 Il PRG individua nella Tavola T02-02-01 → T03-12-01 – Intero territorio comunale – Zone Normative le seguenti zone normative:

- Zona centrale storica (A)
- Zone della città consolidata (B1, B2, B3)
- Zona della città consolidata collinare (C)
- Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale (F)

14.04 All'interno di ciascuna Zona normativa sono individuate le Aree normative che ne precisano le caratteristiche morfologiche, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

ARTICOLO 15 - ZONA CENTRALE STORICA

15.01 Il PRG definisce la Zona centrale storica come insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., corrispondente alla porzione di territorio delimitata da: corso Regina Margherita, piazza della Repubblica, corso Regina Margherita, corso San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, corso Cairoli, corso Vittorio Emanuele II, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele II, corso Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e corso Principe Eugenio. Sono assimilati alla Zona centrale storica, anche i tre nuclei storici di antica formazione esterni alla Zona centrale storica (Abbadia di Stura, Castello della Saffarona e Castello del Drosso). Per tali nuclei, valgono tutte le prescrizioni previste per la Zona centrale storica.

sociale, culturale, economico o di recupero ambientale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23-quater del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 8-bis della Legge Regionale Piemonte 8 luglio 1999, n. 19. L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

13.02 Tutti gli interventi autorizzati in applicazione della normativa relativa agli usi temporanei, se compatibili con le previsioni del presente PRG, al fine della loro stabilizzazione dovranno rispettare la dotazione degli standard urbanistici e provvedere al versamento degli oneri, qualora dovuti. Le eventuali opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dell'intervento temporaneo, qualora funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, potranno essere mantenute e il loro costo potrà essere scomputato, facendo riferimento alle modalità ordinariamente applicate in materia, dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPO I - ZONE NORMATIVE

ARTICOLO 14 - ZONE NORMATIVE: GENERALITÀ

14.01 Le zone normative rappresentano le principali unità di disciplina del Piano Regolatore e sono costituite da porzioni estese e coerenti di territorio, riconoscibili per densità edilizie analoghe, esistenti o stabilite dal Piano.

14.02 Le zone normative corrispondono, con un'articolazione più dettagliata, alle Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68, tenendo conto delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. della L.R. 56/77 e s.m.i. e stabiliscono la Capienza Edificatoria Massima.

14.03 Il PRG individua nella Tavola T02-01-02 → T02-03-02 – Zone Normative le seguenti zone normative:

- Zona centrale storica (A)
- Zone della città consolidata (B1, B2, B3)
- Zona della città consolidata collinare (C1, C2)
- Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale (F)

14.04 All'interno di ciascuna Zona normativa sono individuate le Aree normative che ne precisano le caratteristiche morfologiche, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

ARTICOLO 15 - ZONA CENTRALE STORICA

15.01 Il PRG definisce la Zona centrale storica come insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico ai sensi e per gli effetti dell'art. 24, comma 1 punto 1) della L.R. 56/77 e s.m.i., corrispondente alla porzione di territorio delimitata da: corso Regina Margherita, piazza della Repubblica, corso Regina Margherita, corso San Maurizio, Lungo Po Cadorna, Lungo Po Diaz, corso Cairoli, corso Vittorio Emanuele II, via Saluzzo, via San Pio V, Porta Nuova, via Magenta, corso Re Umberto, corso Vittorio Emanuele II, corso Bolzano, piazza XVIII Dicembre, via Santarosa, piazza Statuto e corso Principe Eugenio. Sono assimilati alla Zona centrale storica, anche i tre nuclei storici di antica formazione esterni alla Zona centrale storica (Abbadia di Stura, Castello della Saffarona e Castello del Drosso). Per tali nuclei, valgono tutte le prescrizioni previste per la Zona centrale storica.

15.02 Nella Zona centrale storica non è previsto un Indice di Base né una Capienza Edificatoria Massima, in quanto la nuova edificazione è ammessa esclusivamente nelle Aree di Trasformazione del centro storico secondo i parametri previsti nelle relative schede normative.

15.03 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, la Zona centrale storica è classificata in Categoria A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; è altresì individuata quale zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della L. 457/78.

ARTICOLO 16 - ZONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

16.01 Il PRG definisce Zone della città consolidata le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali si riconosce l'esigenza di consolidare e migliorare la qualità urbana, l'efficienza dei servizi e la funzionalità del costruito esistente.

16.02 Le Zone della città consolidata sono suddivise in tre tipologie: B1, B2 e B3. A ciascuna tipologia è attribuita la relativa Capienza Edificatoria Massima, determinata ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, in coerenza con i caratteri morfologici, funzionali e prestazionali dei tessuti urbani di riferimento.

- Zona B1 — Città consolidata densa
- Zona B2 — Città consolidata a media densità
- Zona B3 — Città consolidata discontinua

16.03 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, le Zone della città consolidata sono classificate in Categoria B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

ARTICOLO 17 - ZONA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA COLLINARE

17.01 Il PRG definisce Zona della città collinare le parti di territorio collocate in collina, già parzialmente edificate con superficie e densità dell'edificazione inferiore a quelle delle zone B, nelle quali si confermano le caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.

17.02 Alla Zona C — Città consolidata collinare è attribuito l'Indice Territoriale pari a 0,07 mq/mq.

17.03 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, la Zona della città consolidata collinare è classificata in Categoria C — Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla lettera b).

15.02 Nella Zona centrale storica non è previsto un Indice di Base né una Capienza Edificatoria Massima, in quanto la nuova edificazione è ammessa esclusivamente nelle Aree di Trasformazione del centro storico secondo i parametri previsti nelle relative schede normative.

15.03 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, la Zona centrale storica è classificata in Categoria A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; è altresì individuata quale zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della L. 457/78.

ARTICOLO 16 - ZONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

16.01 Il PRG definisce Zone della città consolidata le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali si riconosce l'esigenza di consolidare e migliorare la qualità urbana, l'efficienza dei servizi e la funzionalità del costruito esistente.

16.02 Le Zone della città consolidata sono suddivise in tre tipologie: B1, B2 e B3. A ciascuna tipologia è attribuita la relativa Capienza Edificatoria Massima, determinata ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, in coerenza con i caratteri morfologici, funzionali e prestazionali dei tessuti urbani di riferimento.

- Zona B1 — Città consolidata densa
- Zona B2 — Città consolidata a media densità
- Zona B3 — Città consolidata discontinua

16.03 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, le Zone della città consolidata sono classificate in Categoria B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

ARTICOLO 17 - ZONA DELLA CITTÀ CONSOLIDATA COLLINARE

17.01 Il PRG definisce Zona della città collinare le parti di territorio collocate in collina, già parzialmente edificate con superficie e densità dell'edificazione inferiore a quelle delle zone B, nelle quali si confermano le caratteristiche tipologiche di impianto, nel rispetto del contesto ambientale circostante.

17.02 Le Zone della città collinare sono suddivise in due tipologie: C1 e C2. A ciascuna tipologia è attribuito il relativo Indice Territoriale, determinato in coerenza con i caratteri morfologici e ambientali dei tessuti di riferimento e con le tutele che vi insistono.

- Alla Zona C1 — Città consolidata collinare parzialmente edificata è attribuito l'Indice Territoriale pari a 0,07 mq/mq.
- Alla Zona C2 — Città consolidata collinare a verde privato con preesistenze edilizie è attribuito l'Indice Territoriale pari a 0,001 mq/mq.

17.03 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, le Zone della città consolidata collinare sono classificate in Categoria C — Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B). La classificazione rileva ai soli fini dell'applicazione dei limiti di densità e della dotazione di standard e non attribuisce al territorio collinare vocazione espansiva.

17.04 Le Zone della città consolidata collinare (C1 e C2) non partecipano ai meccanismi perequativi di cui all'art. 7 e non

generano diritti edificatori trasferibili ai sensi degli artt. 7 e 8 delle presenti norme.

ARTICOLO 18 - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

18.01 Il PRG definisce Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale le parti di territorio collocate in collina e lungo i principali assi fluviali, caratterizzate dalla presenza di aree a valenza ambientale e naturalistica, nelle quali si persegue la tutela, la fruizione e la valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico.

18.02 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, la Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale è classificata in Categoria F — parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

18.03 Tali zone sono disciplinate puntualmente al successivo Capo III delle presenti norme.

CAPO II - AREE NORMATIVE

ARTICOLO 19 - AREE NORMATIVE: GENERALITÀ

19.01 Le Aree normative costituiscono l'articolazione interna delle zone normative e individuano porzioni di città caratterizzate da unitarietà morfologica, tipologica e funzionale. Esse esprimono la relazione consolidata tra spazi privati e spazi pubblici e la coerenza dei caratteri edilizi, insediativi e ambientali. Riconoscendo i diversi modi con cui la città si è formata ed evoluta, tutelano i caratteri storici e morfologici ed orientano le trasformazioni verso una maggiore qualità urbana e ambientale.

19.02 Ciascuna area normativa è descritta attraverso i tratti distintivi della propria morfologia, con particolare riferimento alla configurazione dei lotti, alla continuità o discontinuità dei fronti edilizi, al rapporto tra costruito e spazi aperti, pubblici e privati.

19.03 Le norme specifiche stabilite per ogni area definiscono le modalità di conservazione e trasformazione, con l'obiettivo di garantire la coerenza del tessuto urbano e di promuovere la rigenerazione compatibile con il contesto. Ove necessario, le indicazioni normative sono articolate per gli Ambiti territoriali omogenei Pianura e Collina.

19.04 Il PRG individua nella Tavola T03-01-01 → T03-12-01 – Intero territorio comunale – Aree Normative le seguenti aree:

- Aree dei tessuti storici
- Aree a cortina continua
- Aree a palazzina su lotto
- Aree a edilizia aperta
- Aree a prevalenza verde
- Aree a edificazione diffusa
- Aree di impianto rurale
- Aree delle piattaforme
- Aree degli impianti sportivi privati

ARTICOLO 18 - ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

18.01 Il PRG definisce Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale le parti di territorio collocate in collina e lungo i principali assi fluviali, caratterizzate dalla presenza di aree a valenza ambientale e naturalistica, nelle quali si persegue la tutela, la fruizione e la valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico.

18.02 Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68, la Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale è classificata in Categoria F — parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

18.03 Tali zone sono disciplinate puntualmente al successivo Capo III delle presenti norme.

CAPO II - AREE NORMATIVE

ARTICOLO 19 - AREE NORMATIVE: GENERALITÀ

19.01 Le Aree normative costituiscono l'articolazione interna delle zone normative e individuano porzioni di città caratterizzate da unitarietà morfologica, tipologica e funzionale. Esse esprimono la relazione consolidata tra spazi privati e spazi pubblici e la coerenza dei caratteri edilizi, insediativi e ambientali. Riconoscendo i diversi modi con cui la città si è formata ed evoluta, tutelano i caratteri storici e morfologici ed orientano le trasformazioni verso una maggiore qualità urbana e ambientale.

19.02 Ciascuna area normativa è descritta attraverso i tratti distintivi della propria morfologia, con particolare riferimento alla configurazione dei lotti, alla continuità o discontinuità dei fronti edilizi, al rapporto tra costruito e spazi aperti, pubblici e privati.

19.03 Le norme specifiche stabilite per ogni area definiscono le modalità di conservazione e trasformazione, con l'obiettivo di garantire la coerenza del tessuto urbano e di promuovere la rigenerazione compatibile con il contesto. Ove necessario, le indicazioni normative sono articolate per gli Ambiti territoriali omogenei Pianura e Collina. La tutela dei singoli edifici di valore è disciplinata dagli artt. 20 e 44 delle presenti norme, le cui prescrizioni prevalgono, ove più restrittive, sulle restanti disposizioni.

19.04 Il PRG individua nella Tavola T03-01-02 → T03-12-03 – Aree Normative le seguenti aree:

- Aree dei tessuti storici
- Aree a cortina continua
- Aree a palazzina su lotto
- Aree a edilizia aperta
- Aree a prevalenza verde
- Aree a edificazione diffusa
- Aree di impianto rurale
- Aree delle piattaforme
- Aree degli impianti sportivi privati

- Aree di Trasformazione
- Aree di Trasformazione del centro storico.

→ Aree di Trasformazione

→ Aree di Trasformazione del centro storico.

19.05 Fermo restando il rispetto della CEM, in tutte le suddette aree normative è ammesso l'insediamento dei servizi di cui all'art. 31 delle presenti Norme, previa verifica di compatibilità sotto il profilo acustico e ambientale.

19.06 Nelle aree normative di cui agli artt. 21-27 è prescritta la quota minima di Superficie Permeabile Equivalente (SPE). Essa è assicurata, per almeno il 20% dell'area libera, intesa come Superficie Fondiaria al netto della Superficie Coperta, mediante Superficie Permeabile (SP); la quota residua può essere realizzata secondo i coefficienti di equivalenza e i requisiti esecutivi definiti dalle Linee guida attuative per la sostenibilità e la resilienza di cui all'art. 10, comma 03. Sono fatte salve le disposizioni degli artt. 26 e 27.

ARTICOLO 20 - AREE DEI TESSUTI STORICI

20.01 Il PRG definisce Aree dei tessuti storici i tessuti di antica formazione della Zona centrale storica caratterizzati dalla stratificazione di modelli insediativi e forme edilizie derivanti da logiche funzionali e produttive antecedenti alle trasformazioni urbanistiche successive alla demolizione delle cinte murarie. Tali tessuti si configurano attraverso un'organizzazione spaziale e tipologica consolidata nel tempo, frutto di processi trasformativi pluridecennali che hanno determinato la morfologia delle trame viarie, dei lotti e delle funzioni insediative.

20.02 All'interno di queste aree gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

20.03 Nella Tavola T05-00-01-Zona A – Centro Storico – Tipi di Intervento del PRG sono individuati i seguenti gruppi di edifici: 1. Edifici di gran prestigio: residenze reali, palazzi rappresentativi, edifici per governo e servizi del '600 e '700, edifici simbolici, chiese. 2. Edifici di rilevante interesse: palazzi nobiliari, edifici residenziali del '600 e '700, edifici per abitazioni collettive, palazzine e ville con giardino, edifici residenziali in tessuto medioevale con successive ricostruzioni con diversa sagoma e adattamenti. 3. Edifici della costruzione ottocentesca della città, che comprendono gli edifici realizzati secondo regole edificatorie ottocentesche e dei primi anni del '900, progettati per finalità diverse come: edifici residenziali, edifici per servizi ed uffici, edifici per abitazioni ed attività di servizio, artigianali o produttive. 4. Edifici del complesso di via Roma: edifici realizzati su progetto unitario nel periodo tra le due guerre intorno all'asse di via Roma. 5. Edifici del periodo tra le due guerre: edifici che hanno integrato e completato la costruzione ottocentesca della città, nel periodo tra le due guerre, progettati per finalità diverse come: edifici residenziali, edifici per servizi ed uffici. 6. Edifici recenti, costruiti dopo il 1945.

20.04 Inoltre nella Tavola T05-00-01-Zona A – Centro Storico – Tipi di Intervento del PRG sono individuate nei gruppi di

ARTICOLO 20 - AREE DEI TESSUTI STORICI

20.01 Il PRG definisce Aree dei tessuti storici i tessuti di antica formazione della Zona centrale storica caratterizzati dalla stratificazione di modelli insediativi e forme edilizie derivanti da logiche funzionali e produttive antecedenti alle trasformazioni urbanistiche successive alla demolizione delle cinte murarie. Tali tessuti si configurano attraverso un'organizzazione spaziale e tipologica consolidata nel tempo, frutto di processi trasformativi pluridecennali che hanno determinato la morfologia delle trame viarie, dei lotti e delle funzioni insediative.

20.02 All'interno di queste aree gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città.

20.03 Nelle Tavole T07-01-01 → T07-05-01 – Zona A - Tipi di intervento del PRG, sono individuati i seguenti gruppi di edifici: 1. Edifici di gran prestigio: residenze reali, palazzi rappresentativi, edifici per governo e servizi del '600 e '700, edifici simbolici, chiese. 2. Edifici di rilevante interesse: palazzi nobiliari, edifici residenziali del '600 e '700, edifici per abitazioni collettive, palazzine e ville con giardino, edifici residenziali in tessuto medioevale con successive ricostruzioni con diversa sagoma e adattamenti. 3. Edifici della costruzione ottocentesca della città, che comprendono gli edifici realizzati secondo regole edificatorie ottocentesche e dei primi anni del '900, progettati per finalità diverse come: edifici residenziali, edifici per servizi ed uffici, edifici per abitazioni ed attività di servizio, artigianali o produttive. 4. Edifici del complesso di via Roma: edifici realizzati su progetto unitario nel periodo tra le due guerre intorno all'asse di via Roma. 5. Edifici del periodo tra le due guerre: edifici che hanno integrato e completato la costruzione ottocentesca della città, nel periodo tra le due guerre, progettati per finalità diverse come: edifici residenziali, edifici per servizi ed uffici. 6. Edifici recenti, costruiti dopo il 1945. Tali edifici comprendono anche edifici riconosciuti quali beni culturali, tutelati con provvedimento espresso ai sensi del D. lgs. 42/2004, ed edifici tutelati ope legis ai sensi degli artt. 10-12 del medesimo decreto. Gli interventi su tali beni sono sottoposti obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

20.04 Inoltre nelle Tavole T07-01-01 → T07-05-01 – Zona A - Tipi di intervento del PRG, sono individuate nei gruppi di

edifici sopradescritti condizioni particolari relative alla qualità delle presenze storiche, come di seguito riportato:

- a) Tessuti ad alta densità edilizia, che comprendono isolati o parti di isolati in cui la sovrapposizione degli interventi avvenuti in epoche diverse ha determinato una consistente densità edilizia.
- b) Tessuti minori residui, che comprendono edifici e maniche interne ai cortili che appartengono all'architettura povera tipica delle cellule di impianto medioevale o dei manufatti ottocenteschi per attività produttive e di servizio alla residenza.

20.05 Gli edifici delle Aree dei tessuti storici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento le modalità di intervento ammesse:

- a) Esterno degli edifici su spazi pubblici, che comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.
- b) Sistema distributivo, che comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).
- c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi, che comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- d) Interno dei corpi di fabbrica, che comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura a esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

20.06 Ciascuna parte dell'edificio è contraddistinta da specifiche qualità di valore architettonico e urbano, in base alle quali vengono differenziate le modalità di intervento ammesse, evidenziate nelle tavole di PRG:

→ Qualità relative all'esterno degli edifici su spazi pubblici:

- a. Fronti di complessi urbani di uniforme architettura o uniformate da particolari regole e fronti di edifici di notevole pregio.
- b. Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani.
- c. Altre fronti.

→ Qualità relative al sistema distributivo:

- a. Androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato o con importanti spazi coperti.
- b. Altri androni.
- c. Scale padronali e di rappresentanza limitate al piano nobile, scale sei e settecentesche con tromba ed archi rampanti sostenuti da pilastri e colonne; scale principali sviluppate oltre il piano nobile, collegate con gli androni, direttamente o a mezzo di porticati.
- d. Altre scale, principali o secondarie, di scarso valore architettonico, con accesso dal cortile o dalla strada.

edifici sopradescritti condizioni particolari relative alla qualità delle presenze storiche, come di seguito riportato:

- a) Tessuti ad alta densità edilizia, che comprendono isolati o parti di isolati in cui la sovrapposizione degli interventi avvenuti in epoche diverse ha determinato una consistente densità edilizia.
- b) Tessuti minori residui, che comprendono edifici e maniche interne ai cortili che appartengono all'architettura povera tipica delle cellule di impianto medioevale o dei manufatti ottocenteschi per attività produttive e di servizio alla residenza.

20.05 Gli edifici delle Aree dei tessuti storici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento le modalità di intervento ammesse:

- a) Esterno degli edifici su spazi pubblici, che comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso.
- b) Sistema distributivo, che comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne).
- c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi, che comprendono le superfici scoperte, pavimentate o piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).
- d) Interno dei corpi di fabbrica, che comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura a esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

20.06 Ciascuna parte dell'edificio è contraddistinta da specifiche qualità di valore architettonico e urbano, in base alle quali vengono differenziate le modalità di intervento ammesse, evidenziate nelle tavole di PRG:

→ Qualità relative all'esterno degli edifici su spazi pubblici:

- a. Fronti di complessi urbani di uniforme architettura o uniformate da particolari regole e fronti di edifici di notevole pregio.
- b. Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani.
- c. Altre fronti.

→ Qualità relative al sistema distributivo:

- a. Androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato o con importanti spazi coperti.
- b. Altri androni.
- c. Scale padronali e di rappresentanza limitate al piano nobile, scale sei e settecentesche con tromba ed archi rampanti sostenuti da pilastri e colonne; scale principali sviluppate oltre il piano nobile, collegate con gli androni, direttamente o a mezzo di porticati.
- d. Altre scale, principali o secondarie, di scarso valore architettonico, con accesso dal cortile o dalla strada.

→ Qualità relative a cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi:

- Spazi di cortile e giardino privato improntati a un chiaro disegno architettonico rispondente a intenzioni di prestigio.
- Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti.
- Altri spazi di cortile e giardino.

→ Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica:

a. Interni di edifici vincolati ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.; interni di edifici individuati dal PRG come di gran prestigio appartenenti al gruppo 1.

b. Altri interni.

20.07 All'interno delle Aree dei tessuti storici, le modalità di intervento ammesse sugli edifici sono indicate nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento definita nel presente articolo. Esse devono essere attuate secondo le modalità descritte nell'Allegato A, riferite alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e alle relative qualità riconosciute e indicate in cartografia, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'Allegato B alle presenti norme.

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 20

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Qualità delle parti degli edifici	a b c	a b c d	a b c	a b
Gruppi di edifici				
1. Edifici di gran prestigio	RES RES /	RES RIS RES RIS	RES RES RIS	RES /
2. Edifici di rilevante interesse (tessuti ad alta densità) (tessuti minori residui)	RES RIS RIE	RES RIS RES RIS	RES RIS RIE	RES RIE
3. Edifici della costruzione ottocentesca della città (tessuti minori residui)	RES RIS RIE	RIS RIE RIS RIE	RIS RIS RIE	RIS RIE
4. Edifici del complesso di via Roma	RIS / /	RIS RIE RIS RIE	RIS RIS RIE	RIS RIE
5. Edifici del periodo tra le due guerre	/ RIS RIE	RIS RIE RIS RIE	RIS RIS RIE	RIS RIE
6. Edifici recenti	RIS RIS RIE	RIE RIE RIE RIE	RIE RIE RIE	RIS RIE

Note: - RES = Restauro conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 3)
 - RIS = Risanamento conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 4)
 - RIE = Ristrutturazione edilizia: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 5)

20.08 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le modalità descritte ai punti 1 e 2 dell'Allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo, le opere di manutenzione ordinaria e

→ Qualità relative a cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi:

- Spazi di cortile e giardino privato improntati a un chiaro disegno architettonico rispondente a intenzioni di prestigio.
- Spazi di cortile e giardino risolti con interventi architettonici coerenti.
- Altri spazi di cortile e giardino.

→ Qualità relative all'interno dei corpi di fabbrica:

a. Interni di edifici vincolati ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.; interni di edifici individuati dal PRG come di gran prestigio appartenenti al gruppo 1.

b. Altri interni.

20.07 All'interno delle Aree dei tessuti storici, le modalità di intervento ammesse sugli edifici sono indicate nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento definita nel presente articolo. Esse devono essere attuate secondo le modalità descritte nell'Allegato A, riferite alle quattro parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici e alle relative qualità riconosciute e indicate in cartografia, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'Allegato B alle presenti norme.

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 20

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Qualità delle parti degli edifici	a b c	a b c d	a b c	a b
Gruppi di edifici				
1. Edifici di gran prestigio	RES RES /	RES RIS RES RIS	RES RES RIS	RES /
2. Edifici di rilevante interesse (tessuti ad alta densità) (tessuti minori residui)	RES RIS RIE	RES RIS RES RIS	RES RIS RIE	RES RIE
3. Edifici della costruzione ottocentesca della città (tessuti minori residui)	RES RIS RIE	RIS RIE RIS RIE	RIS RIS RIE	RIS RIE
4. Edifici del complesso di via Roma	RIS / /	RIS RIE RIS RIE	RIS RIS RIE	RIS RIE
5. Edifici del periodo tra le due guerre	/ RIS RIE	RIS RIE RIS RIE	RIS RIS RIE	RIS RIE
6. Edifici recenti	RIS RIS RIE	RIE RIE RIE RIE	RIE RIE RIE	RIS RIE

Note: - RES = Restauro conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 3)
 - RIS = Risanamento conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 4)
 - RIE = Ristrutturazione edilizia: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 5)

20.08 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le modalità descritte ai punti 1 e 2 dell'Allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo, le opere di manutenzione ordinaria e

straordinaria devono rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A.

20.09 L'utilizzo delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime insediate alla data di entrata in vigore del PRG vigente deve rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A anche qualora comporti incremento della SL.

20.10 Nei sottotetti è ammesso:

a) l'incremento di SL dovuto all'utilizzo di orizzontamenti già esistenti, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A, punti 3 e 4;

b) l'incremento di SL conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A, punto 5;

c) il recupero ai sensi delle norme sovraordinate, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A.

20.11 La predisposizione di ricoveri auto al coperto o in sottosuolo è consentita alle condizioni indicate nell'Allegato A.

20.12 All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Nel caso in cui la demolizione riguardi parcheggi con vincolo di pertinenzialità la superficie demolita dovrà essere compensata, in pari quota, nel rispetto delle presenti norme. Il recupero della SL derivante dalle parti demolite è ammesso, limitatamente ai cortili di tipo c) ove è consentita la ristrutturazione edilizia, entro i limiti della quantità di SL esistente e, per i tessuti ad alta densità, entro i limiti dei 2/3 della quantità di SL esistente. L'altezza delle fronti dei fabbricati verso i cortili oggetto di ripristino o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili. Le modalità di utilizzazione della SL derivante dalla demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentite dal PRG, sono descritte nell'Allegato A e, per i gruppi di edifici n. 2 e 3, sono ulteriormente precisate di seguito.

20.13 Per i gruppi di edifici 2 e 3, è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi, consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione), prospettanti su cortili di tipo c), anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di SL esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 12 e nell'Allegato A. Gli interventi che prevedano la demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.

20.14 Nei tessuti ad alta densità è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati recenti, maniche e bassi fabbricati incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione), prospettanti su cortili di tipo c), anche con demolizioni e modificazioni di tali volumi. Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al

straordinaria devono rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A.

20.09 L'utilizzo delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime insediate alla data di entrata in vigore del PRG vigente è descritto al punto 3 dell'Allegato A anche qualora comporti incremento della SL.

20.10 Nei sottotetti è ammesso:

a) l'incremento di SL dovuto all'utilizzo di orizzontamenti già esistenti, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A, punti 3 e 4;

b) l'incremento di SL conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A, punto 5;

c) il recupero ai sensi delle norme sovraordinate, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A.

20.11 La predisposizione di ricoveri auto al coperto o in sottosuolo è consentita alle condizioni indicate nell'Allegato A.

20.12 All'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Nel caso in cui la demolizione riguardi parcheggi con vincolo di pertinenzialità la superficie demolita dovrà essere compensata, in pari quota, nel rispetto delle presenti norme. Il recupero della SL derivante dalle parti demolite è ammesso, limitatamente ai cortili di tipo c) ove è consentita la ristrutturazione edilizia, entro i limiti della quantità di SL esistente e, per i tessuti ad alta densità, entro i limiti dei 2/3 della quantità di SL esistente. L'altezza delle fronti dei fabbricati verso i cortili oggetto di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di volumi esistenti, non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili. Le modalità di utilizzazione della SL derivante dalla demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentite dal PRG, sono descritte nell'Allegato A e, per i gruppi di edifici n. 2 e 3, sono ulteriormente precisate di seguito.

20.13 Per i gruppi di edifici 2 e 3, è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi, consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione), prospettanti su cortili di tipo c), anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di SL esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 12 e nell'Allegato A. Gli interventi che prevedano la demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.

20.14 Nei tessuti ad alta densità è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati recenti, maniche e bassi fabbricati incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione), prospettanti su cortili di tipo c), anche con demolizioni e modificazioni di tali volumi. Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al

miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente; devono inoltre rispettare la caratterizzazione storico architettonica dei cortili e consentire il recupero delle parti non oggetto di intervento. Il recupero della SL derivante dalle parti demolite è ammesso entro i limiti dei 2/3 della quantità di SL esistente e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni sopra riportate e descritte nell'Allegato A.

20.15 Nei tessuti minori residui è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in edifici o parti di edifici incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione) prospettanti su cortili di tipo c), anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di SL esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 12 e nell'Allegato A. Gli interventi non devono compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento. In caso di sovrapposizione in cartografia delle condizioni di alta densità e di tessuti minori residui, prevalgono le norme relative ai tessuti ad alta densità.

20.16 Per gli interventi su edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e gli edifici recenti (gruppo 6), prospettanti su via pubblica, non individuati di interesse architettonico, storico, ambientale e culturale in genere ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., in assenza di qualità delle parti relative all'esterno di edifici su spazi pubblici, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la loro contestuale ricostruzione; essa deve avvenire nel rispetto dei fili stradali e/o edilizi, della SL preesistente, di una altezza massima di 18 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e di uno spessore di manica massimo di 14 metri, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti e trasferire in cortina le SL dei fabbricati interni.

20.17 Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative alle modalità di intervento si intendono riferite esclusivamente alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse (da dimostrare con idonea documentazione), sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'allegato A, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di PRG sulle restanti parti dell'edificio e con i caratteri e l'impianto storicamente consolidato dei fabbricati.

20.18 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso. L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in copertura non dovrà interferire con le visuali principali e panoramiche, non dovrà essere visibile da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica e dovranno essere utilizzate le migliori tecnologie disponibili.

miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente; devono inoltre rispettare la caratterizzazione storico architettonica dei cortili e consentire il recupero delle parti non oggetto di intervento. Il recupero della SL derivante dalle parti demolite è ammesso entro i limiti dei 2/3 della quantità di SL esistente e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni sopra riportate e descritte nell'Allegato A.

20.15 Nei tessuti minori residui è ammessa la ristrutturazione edilizia riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in edifici o parti di edifici incongrui o di scarso rilievo rispetto alla caratterizzazione storica (da dimostrare con idonea documentazione) prospettanti su cortili di tipo c), anche con modificazioni di tali volumi, nel rispetto della quantità di SL esistente e delle ulteriori prescrizioni descritte al comma 12 e nell'Allegato A. Gli interventi non devono compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento. In caso di sovrapposizione in cartografia delle condizioni di alta densità e di tessuti minori residui, prevalgono le norme relative ai tessuti ad alta densità.

20.16 Per gli interventi su edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e gli edifici recenti (gruppo 6), prospettanti su via pubblica, non classificati ai sensi del comma 30 del presente articolo, in assenza di qualità delle parti relative all'esterno di edifici su spazi pubblici, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la loro contestuale ricostruzione; essa deve avvenire nel rispetto dei fili stradali e/o edilizi, della SL preesistente, di una altezza massima di 18 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e di uno spessore di manica massimo di 14 metri, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti e trasferire in cortina le SL dei fabbricati interni.

20.17 Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative alle modalità di intervento si intendono riferite esclusivamente alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse (da dimostrare con idonea documentazione), sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'allegato A, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di PRG sulle restanti parti dell'edificio e con i caratteri e l'impianto storicamente consolidato dei fabbricati.

20.18 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica e non compromettere la percezione delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso. L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati su copertura non dovrà compromettere la percezione delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero

20.19 Gli interventi sulle coperture con elementi innovativi che non ne modifichino l'immagine e l'aspetto, sono ammessi previo parere favorevole della Soprintendenza e rientrano nel restauro conservativo.

20.20 Interventi in aggiunta a quelli indicati nella Tabella delle modalità di intervento per i gruppi 5 e 6 senza qualità possono essere ammessi con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Soprintendenza e della Commissione Locale per il Paesaggio. Per tutti gli altri gruppi di edifici gli interventi in aggiunta possono essere ammessi con variante urbanistica al Piano Regolatore secondo quanto disciplinato nella L.R. 56/77 e s.m.i..

20.21 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l'errato inserimento di un edificio, o parti di esso, rispetto al gruppo di edifici di appartenenza, la corretta classificazione di ciascuna parte viene attribuita con provvedimento di variante al Piano Regolatore secondo quanto disciplinato nella L.R. 56/77 e s.m.i.. Essi dovranno comunque rientrare tra quelli previsti per la Aree dei tessuti storici.

20.22 Nel caso in cui venga dimostrata la presenza di errori materiali, attraverso idonea documentazione anche eventualmente riguardante contrasti tra gli elaborati del PRG, la necessaria correzione non costituisce variante al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 12, della L.R. 56/77 e s.m.i., a condizione che sia evidente e univoco il rimedio.

20.23 Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado strutturale di un edificio che ne pregiudichi il recupero, sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora strettamente connesse al superamento del degrado, previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

20.24 Gli interventi previsti ai sensi di normative sovraordinate sono applicabili nei limiti delle leggi stesse e nel rispetto delle specifiche prescrizioni dell'Allegato A. Nei limiti delle norme stesse, esclusivamente negli edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e recenti (gruppo 6), ove non sono presenti specifiche qualità di valore architettonico, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici in applicazione di leggi sovraordinate. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei fili stradali ed edilizi, di un'altezza massima di 18 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e di uno spessore di manica massimo di 14 metri, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti. Tali interventi devono essere coerenti con la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri storico-documentari e dei connotati identitari propri delle Aree dei tessuti storici.

20.25 Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a

alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica.

20.19 Gli interventi sulle coperture con elementi innovativi che non ne modifichino l'immagine e l'aspetto, sono ammessi previo parere favorevole della Soprintendenza nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e rientrano nel restauro conservativo.

20.20 Interventi in aggiunta a quelli indicati nella Tabella delle modalità di intervento per i gruppi 5 e 6 senza qualità e non tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, possono essere ammessi con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Soprintendenza nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e della Commissione Locale per il Paesaggio nei casi di sua competenza. Gli interventi in aggiunta non possono comprendere la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica, ammesse nei soli casi eccezionali e motivati disciplinati da strumento urbanistico esecutivo formato e approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per tutti gli altri gruppi di edifici gli interventi in aggiunta possono essere ammessi con variante urbanistica al Piano Regolatore secondo quanto disciplinato nella L.R. 56/77 e s.m.i.

20.21 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione, l'errato inserimento di un edificio, o parti di esso, rispetto al gruppo di edifici di appartenenza, la corretta classificazione di ciascuna parte viene attribuita con provvedimento di variante al Piano Regolatore secondo quanto disciplinato nella L.R. 56/77 e s.m.i. Essi dovranno comunque rientrare tra quelli previsti per la Aree dei tessuti storici.

20.22 Nel caso in cui venga dimostrata la presenza di errori materiali, attraverso idonea documentazione anche eventualmente riguardante contrasti tra gli elaborati del PRG, la necessaria correzione non costituisce variante al Piano Regolatore ai sensi dell'art.17, comma 12, della L.R. 56/77 e s.m.i., a condizione che sia evidente e univoco il rimedio.

20.23 Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado strutturale di un edificio che ne pregiudichi il recupero, sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora strettamente connesse al superamento del degrado, previa acquisizione, nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i., del parere favorevole della Soprintendenza.

20.24 Gli interventi previsti ai sensi di normative sovraordinate sono applicabili nei limiti delle leggi stesse e nel rispetto delle specifiche prescrizioni dell'Allegato A. Nei limiti delle norme stesse, esclusivamente negli edifici del periodo tra le due guerre (gruppo 5) e recenti (gruppo 6) e non tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004, ove non sono presenti specifiche qualità di valore architettonico, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con ampliamenti volumetrici in applicazione di leggi sovraordinate. L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei fili stradali/edilizi, di un'altezza massima di 18 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e di uno spessore di manica massimo di 14 metri, con la possibilità di mantenere le distanze preesistenti dalle proprietà confinanti. Tali interventi devono essere coerenti con la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri storico-documentari e dei connotati identitari propri delle Aree dei tessuti storici.

20.25 Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a

quelle previste dall'Allegato A, qualora richieste dalla competente Soprintendenza.

20.26 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia. Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni dell'Allegato A e delle indicazioni di piano.

20.27 Per gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., gli interventi sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

20.28 Al fine di assicurare un armonico impatto dell'intervento sul tessuto esistente, gli ulteriori interventi di cui ai commi precedenti nel ridisegno dei fronti edificati dovranno garantire scelte compositive di raccordo con gli immobili preesistenti riconosciuti a vario titolo significativi dal punto di vista culturale, con particolare riferimento alla continuità dei fili e altezze delle coperture al filo di gronda, alla tipologia edilizia di queste ultime, e alla coerenza nel ritmo e nei materiali di facciata.

20.29 Per gli interventi nelle Aree di Trasformazione del centro storico descritti nelle schede normative che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di PRG si attuano mediante permesso di costruire convenzionato - ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi, limitatamente alla SL eccedente quella derivante dall'applicazione di un indice convenzionale di 2 mq/mq, sul lotto di proprietà oggetto dell'intervento, o dove il PRG individua e localizza le aree ed i servizi da realizzare. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi. Gli interventi previsti su tutte le Aree di Trasformazione del centro storico devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per gli interventi nelle Aree di Trasformazione del centro storico non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento Edilizio relativi: all'altezza massima, alle distanze dai confini e fabbricati, alle confrontanze e dei corrispondenti parametri edilizi del Regolamento di Igiene.

20.30 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004, sono classificati dal PRG di interesse storico artistico e/o paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli edifici con Esterno degli edifici su spazi pubblici e/o Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi di tipo a, compresi negli edifici di rilevante interesse (gruppo 2) e negli edifici della costruzione ottocentesca della città (gruppo 3) sono classificati dal PRG come edifici aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

20.31 I progetti presentati possono essere estesi all'intera cellula o a una parte di essa. Il progetto riguardante l'intera cellula, o più cellule confinanti, deve prevedere uno studio di insieme esteso a una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme e il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente.

20.32 Il progetto riguardante parte della cellula non deve essere limitato alle sole parti oggetto dell'intervento, ma deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e le modalità costruttive degli edifici compresi nella cellula, con particolare attenzione per le parti comuni.

quelle previste dall'Allegato A, qualora richieste dalla competente Soprintendenza.

20.26 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia. Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni dell'Allegato A e delle indicazioni di piano.

20.27 Per gli immobili tutelati ai sensi della Parte II del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., gli interventi sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

20.28 Al fine di assicurare un armonico impatto dell'intervento sul tessuto esistente, gli ulteriori interventi di cui ai commi precedenti nel ridisegno dei fronti edificati dovranno garantire scelte compositive di raccordo con gli immobili preesistenti riconosciuti a vario titolo significativi dal punto di vista culturale, con particolare riferimento alla continuità dei fili e altezze delle coperture al filo di gronda, alla tipologia edilizia di queste ultime, e alla coerenza nel ritmo e nei materiali di facciata.

20.29 Per gli interventi nelle Aree di Trasformazione del centro storico descritti nelle schede normative che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, le previsioni di PRG si attuano mediante permesso di costruire convenzionato - ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. - che disciplini la cessione gratuita alla città delle aree destinate a servizi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi. Gli interventi previsti su tutte le Aree di Trasformazione del centro storico devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e per gli interventi nelle Aree di Trasformazione del centro storico non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento Edilizio relativi: all'altezza massima, alle distanze dai confini e fabbricati, alle confrontanze e dei corrispondenti parametri edilizi del Regolamento di Igiene.

20.30 Gli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004, sono classificati dal PRG di interesse storico artistico e/o paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli edifici con Esterno degli edifici su spazi pubblici e/o Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi di tipo a, compresi negli edifici di rilevante interesse (gruppo 2) e negli edifici della costruzione ottocentesca della città (gruppo 3) sono classificati dal PRG come edifici aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

20.31 I progetti presentati possono essere estesi all'intera cellula o a una parte di essa. Il progetto riguardante l'intera cellula, o più cellule confinanti, deve prevedere uno studio di insieme esteso a una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme e il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente.

20.32 Il progetto riguardante parte della cellula non deve essere limitato alle sole parti oggetto dell'intervento, ma deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e le modalità costruttive degli edifici compresi nella cellula, con particolare attenzione per le parti comuni.

20.33 Quando un intervento preveda la demolizione di parti o di corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, in particolare se compresi in tessuti minori o ad alta densità, è necessario presentare uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento. A tale fine è richiesta la dimostrazione di un'accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e degli spazi di cortile. Tale studio di insieme deve essere prodotto anche in caso di interventi su edifici complessi.

20.34 Per le opere oggetto di titolo abilitativo edilizio occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'Allegato A.

20.35 Per l'attuazione degli interventi sugli edifici ricadenti nelle Aree per servizi comprese nella Zona Centrale Storica, come individuate nella Tavola T05-00-01 – Zona A – Servizi nel centro storico, si applica quanto previsto per le Aree dei tessuti storici di cui al presente articolo.

20.36 Nelle Aree dei tessuti storici, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è subordinato al deposito di una relazione asseverata ai sensi dell'art. 5, comma 04, delle presenti norme ed è ammesso esclusivamente qualora risultino compatibili con la conservazione della struttura edilizia storica e della morfologia d'isolato, con la tutela del ruolo urbano e simbolico del fronte strada e con il mantenimento dell'equilibrio funzionale complessivo del tessuto. La valutazione di compatibilità è effettuata, in particolare, con riferimento a:

a) la prevalenza funzionale, percettiva e urbana del fronte strada, quale elemento strutturante dello spazio pubblico storico, rispetto ai corpi edilizi interni, evitando processi di saturazione delle corti o di retro-attivazione funzionale non coerenti con la logica insediativa storica, salvaguardando il carattere tipologico degli edifici storici – incluse le proporzioni dei fronti, la gerarchia degli affacci e la struttura originaria degli organismi edilizi – e garantendo la leggibilità dell'impianto d'isolato;

b) la presenza, continuità e qualità dei piani terra attivi, direttamente relazionati allo spazio pubblico, assicurando un'interazione costante tra edificio, strada e marciapiede e la continuità percettiva e funzionale dei fronti urbani storici, con particolare attenzione ai portici, ove presenti;

c) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con la densità, la scala e la capacità di carico proprie del centro storico, con specifico riferimento alle modalità di carico e scarico, alla tutela della continuità dei percorsi pedonali, al funzionamento dei portici e al livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico locale;

d) l'assenza di sovraccarichi infrastrutturali e impiantistici negli spazi interni d'isolato e nelle corti storiche, nonché l'integrazione delle dotazioni tecnologiche ed energetiche in forma unitaria, discreta e non percepibile dai fronti urbani e dagli spazi pubblici di valore storico, senza pregiudicare la continuità, la qualità e la fruibilità degli spazi pubblici storici, con particolare riferimento agli assi porticati, alle quinte urbane di pregio e alle sequenze di strade e piazze che definiscono l'identità del centro storico. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, introducano discontinuità nella struttura del fronte edilizio storico, alterino il rapporto diretto tra edificio e spazio strada, compromettano la continuità dei portici ove presenti e dei piani terra attivi o producano squilibri funzionali tali da

20.33 Quando un intervento preveda la demolizione di parti o di corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, in particolare se compresi in tessuti minori o ad alta densità, è necessario presentare uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento. A tale fine è richiesta la dimostrazione di un'accurata lettura filologica delle parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei processi di formazione e stratificazione storica degli edifici e degli spazi di cortile. Tale studio di insieme deve essere prodotto anche in caso di interventi su edifici complessi.

20.34 Per le opere oggetto di titolo abilitativo edilizio occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'Allegato A.

20.35 Per l'attuazione degli interventi sugli edifici ricadenti nelle Aree per servizi comprese nella Zona Centrale Storica, come individuate nelle Tavole T07-01-01 → T07-05-01 – Zona A - Tipi di intervento, si applica quanto previsto per le Aree dei tessuti storici di cui al presente articolo.

20.36 Nelle Aree dei tessuti storici, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è subordinato al deposito di una relazione asseverata ai sensi dell'art. 5, comma 04, delle presenti norme ed è ammesso esclusivamente qualora risultino compatibili con la conservazione della struttura edilizia storica e della morfologia d'isolato, con la tutela del ruolo urbano e simbolico del fronte strada e con il mantenimento dell'equilibrio funzionale complessivo del tessuto. La valutazione di compatibilità è effettuata, in particolare, con riferimento a:

a) la prevalenza funzionale, percettiva e urbana del fronte strada, quale elemento strutturante dello spazio pubblico storico, rispetto ai corpi edilizi interni, evitando processi di saturazione delle corti o di retroattivazione funzionale non coerenti con la logica insediativa storica, salvaguardando il carattere tipologico degli edifici storici – incluse le proporzioni dei fronti, la gerarchia degli affacci e la struttura originaria degli organismi edilizi – e garantendo la leggibilità dell'impianto d'isolato;

b) la presenza, continuità e qualità dei piani terra attivi, direttamente relazionati allo spazio pubblico, assicurando un'interazione costante tra edificio, strada e marciapiede e la continuità percettiva e funzionale dei fronti urbani storici, con particolare attenzione ai portici, ove presenti;

c) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con la densità, la scala e la capacità di carico proprie del centro storico, con specifico riferimento alle modalità di carico e scarico, alla tutela della continuità dei percorsi pedonali, al funzionamento dei portici e al livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico locale;

d) l'assenza di sovraccarichi infrastrutturali e impiantistici negli spazi interni d'isolato e nelle corti storiche, nonché l'integrazione delle dotazioni tecnologiche ed energetiche in forma unitaria, discreta e non percepibile dai fronti urbani e dagli spazi pubblici di valore storico, senza pregiudicare la continuità, la qualità e la fruibilità degli spazi pubblici storici, con particolare riferimento agli assi porticati, alle quinte urbane di pregio e alle sequenze di strade e piazze che definiscono l'identità del centro storico. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, introducano discontinuità nella struttura del fronte edilizio storico, alterino il rapporto diretto tra edificio e spazio strada, compromettano la continuità dei portici ove presenti e dei piani terra attivi o producano squilibri funzionali tali da

indebolire il ruolo urbano, identitario e abitativo del centro storico e l'equilibrio tra residenza e le altre funzioni urbane.

20.37 Al fine di tutelare e preservare il tessuto sociale ed economico che caratterizza i Tessuti del centro storico, il mutamento della destinazione d'uso commerciale assentita delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è ammesso esclusivamente alle seguenti specifiche condizioni cumulative:

- a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;
- b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.

20.38 Non sono ammessi parcheggi nei cortili, salvo quelli già autorizzati.

indebolire il ruolo urbano, identitario e abitativo del centro storico e l'equilibrio tra residenza e le altre funzioni urbane.

20.37 Al fine di tutelare e preservare il tessuto sociale ed economico che caratterizza i Tessuti del centro storico, il mutamento della destinazione d'uso commerciale, di ristorazione e pubblici esercizi, artigianale di servizio e di prossimità assentita delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate con affaccio su spazio pubblico o di uso pubblico è ammesso esclusivamente alle seguenti specifiche condizioni cumulative:

- a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;
- b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.

20.38 Non sono ammessi parcheggi nei cortili, salvo quelli già autorizzati e quelli che, in presenza di persone con disabilità aventi titolo e necessità di utilizzo, siano realizzati ai sensi della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 21 - AREE A CORTINA CONTINUA

21.01 Il PRG definisce Aree a cortina continua i tessuti caratterizzati da fronti edilizi continui che delimitano chiaramente lo spazio stradale. L'impianto è organizzato secondo una maglia regolare, nella quale gli edifici si dispongono lungo il perimetro degli isolati, contribuendo alla definizione di un bordo urbano compatto. La rete viaria stabilisce dimensioni e forma dei lotti, mentre la continuità edilizia conferisce un assetto morfologico unitario e riconoscibile.

21.02 In caso nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) l'edificio deve collocarsi in continuità sul filo dello spazio pubblico, definendo una cortina edilizia continua lungo il fronte strada;

- b) fatto salvo il divieto di generare nuovi fronti ciechi, nel rispetto della normativa sovraordinata, dei regolamenti vigenti e dei diritti di terzi, l'Altezza del Fronte massima è pari a quella dell'edificio più alto contiguo; in assenza di edifici contigui, si

ARTICOLO 21 - AREE A CORTINA CONTINUA

21.01 Il PRG definisce Aree a cortina continua i tessuti caratterizzati da fronti edilizi continui che delimitano chiaramente lo spazio stradale. L'impianto è organizzato secondo una maglia regolare, nella quale gli edifici si dispongono lungo il perimetro degli isolati, contribuendo alla definizione di un bordo urbano compatto. La rete viaria stabilisce dimensioni e forma dei lotti, mentre la continuità edilizia conferisce un assetto morfologico unitario e riconoscibile.

21.02 In caso nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) l'edificio deve collocarsi in continuità sul filo dello spazio pubblico, definendo una cortina edilizia continua, di profondità massima 18 metri, lungo il fronte strada;

- b) nel rispetto dei diritti di terzi, dei regolamenti vigenti e della normativa sovraordinata, fermi restando i limiti di densità previsti dalla stessa, l'Altezza del Fronte massima

- a. è determinata in rapporto alla larghezza della via, corso o piazza, pubblica o privata, di confrontanza, secondo le modalità di calcolo e di verifica stabilite dal Regolamento Edilizio,

- b. non può superare metri 27,50, limite elevato a metri 35,00 quando la larghezza della via di confrontanza è di almeno metri 35,00. A levante del fiume Po il limite è di metri 15,00. I limiti comprendono il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio,

- c. qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella esistente allo stato legittimo, è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;

applica l'altezza massima prevista dal Regolamento Edilizio; qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella esistente, è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente;

c) la superficie coperta massima è determinata dal sedime della cortina e delle eventuali edificazioni interne ammesse;

d) è richiesta una superficie permeabile minima del 20% della superficie fondiaria;

e) in presenza di frontespizi ciechi negli edifici confinanti, l'edificazione deve essere realizzata in aderenza, salvo dimostrata impossibilità;

f) l'edificazione all'interno dei cortili è ammessa solo in sostituzione di edifici esistenti e con una altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente, fatto salvo la necessità di adeguare gli stessi al rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari.

21.03 Nelle Aree a cortina continua non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

- Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo; (3.1.a)
- Attività logistiche, depositi (3.1.d) Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

21.04 Nelle Aree a cortina continua il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione della tipologia edilizia a cortina e con il mantenimento del ruolo urbano del fronte strada. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la prevalenza funzionale e percettiva del fronte strada rispetto ai corpi edilizi interni, evitando saturazioni delle corti non coerenti con il telaio urbano e garantendo la compattezza e la leggibilità degli spazi interni d'isolato;

b) la presenza e la continuità di piani terra attivi e direttamente relazionati allo spazio pubblico, assicurando un'interazione costante tra edificio, marciapiede e strada e la continuità percettiva dei fronti urbani;

c) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con la densità propria della cortina urbana, con particolare riferimento alla gestione del carico e scarico, alla continuità dei marciapiedi, al funzionamento dei portici ove presenti e al livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico locale;

d) l'assenza di sovraccarichi infrastrutturali e impiantistici nelle corti interne e l'integrazione delle dotazioni tecnologiche ed energetiche in forma unitaria, discreta e non visibile dai fronti urbani. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, producano effetti di discontinuità del fronte edilizio, alterino il rapporto diretto tra edificio e spazio strada, compromettano la continuità dei portici ove presenti e dei piani terra attivi o determinino squilibri funzionali

c) la superficie coperta massima è determinata dal sedime della cortina e delle eventuali edificazioni interne ammesse;

d) l'edificazione all'interno dei cortili è ammessa solo in sostituzione di edifici esistenti e con una altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente, fatto salvo la necessità di adeguare gli stessi al rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari;

e) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 20% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma;

f) in presenza di frontespizi ciechi negli edifici confinanti, l'edificazione deve essere realizzata in aderenza, salvo dimostrata impossibilità.

21.03 d'uso: Nelle Aree a cortina continua non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie aventi destinazione

→ Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo; (3.1.a)

→ Attività logistiche, depositi (3.1.d) Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

21.04 Nelle Aree a cortina continua il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione della tipologia edilizia a cortina e con il mantenimento del ruolo urbano del fronte strada. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la prevalenza funzionale e percettiva del fronte strada rispetto ai corpi edilizi interni, evitando saturazioni delle corti non coerenti con il telaio urbano e garantendo la compattezza e la leggibilità degli spazi interni d'isolato;

b) la presenza e la continuità di piani terra attivi e direttamente relazionati allo spazio pubblico, assicurando un'interazione costante tra edificio, marciapiede e strada e la continuità percettiva dei fronti urbani;

c) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con la densità propria della cortina urbana, con particolare riferimento alla gestione del carico e scarico, alla continuità dei marciapiedi, al funzionamento dei portici ove presenti e al livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico locale;

d) l'assenza di sovraccarichi infrastrutturali e impiantistici nelle corti interne e l'integrazione delle dotazioni tecnologiche ed energetiche in forma unitaria, discreta e non visibile dai fronti urbani.

tali da indebolire il ruolo urbano della cortina e l'equilibrio tra residenza e le altre funzioni urbane.

ARTICOLO 22 - AREE A PALAZZINA SU LOTTO

22.01 Il PRG definisce Aree a palazzina su lotto i tessuti caratterizzati da edifici mono o plurifamiliari collocati singolarmente all'interno di lotti indipendenti. Il tessuto presenta un rapporto equilibrato tra costruito e spazi aperti privati, quali giardini e cortili, che garantiscono permeabilità visiva e spaziale. La maglia insediativa è poco densa e flessibile e la configurazione planimetrica consente articolazione e varietà dei fronti, senza definire in modo rigido i bordi urbani.

22.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) devono essere mantenuti l'arretramento dal filo strada, i distacchi laterali e posteriori esistenti o, in assenza, quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio; l'edificazione deve configurarsi come un unico volume principale, con eventuali corpi accessori separati e di superficie coperta complessiva non superiore al 20% di quella del volume principale;

b) l'altezza massima non può superare quella degli edifici immediatamente adiacenti e comunque non eccedere i limiti del Regolamento Edilizio;

c) la superficie coperta non può eccedere il 40% della superficie fondiaria;

d) deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile non inferiore al 40% della superficie fondiaria.

22.03 Nelle Aree a palazzina su lotto non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

- Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo; (3.1.a)
- Attività logistiche, depositi (3.1.d) Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

22.04 Nelle Aree a palazzina su lotto, caratterizzate dalla presenza di edifici isolati o semi-isolati, arretrati rispetto alla strada e inseriti in ampi spazi verdi di pertinenza, che definiscono un tessuto residenziale a bassa o media densità con forte prevalenza di caratteri domestici e paesaggistici, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione della tipologia della

ARTICOLO 22 - AREE A PALAZZINA SU LOTTO

22.01 Il PRG definisce Aree a palazzina su lotto i tessuti caratterizzati da edifici mono o plurifamiliari collocati singolarmente all'interno di lotti indipendenti. Il tessuto presenta un rapporto equilibrato tra costruito e spazi aperti privati, quali giardini e cortili, che garantiscono permeabilità visiva e spaziale. La maglia insediativa è poco densa e flessibile e la configurazione planimetrica consente articolazione e varietà dei fronti, senza definire in modo rigido i bordi urbani.

22.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) devono essere mantenuti l'arretramento dal filo strada, i distacchi laterali e posteriori esistenti o, in assenza, quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio; l'edificazione deve configurarsi come un unico volume principale, con eventuali corpi accessori separati e di superficie coperta complessiva non superiore al 20% di quella del volume principale;

b) fermi restando i limiti di densità previsti dalla normativa sovraordinata, l'Altezza del Fronte massima è pari a quella degli edifici immediatamente adiacenti e non può superare metri 15,00; il limite comprende il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'altezza è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio. Qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella dell'edificio esistente allo stato legittimo sul lotto, è fatto salvo il mantenimento di quest'ultima;

c) la superficie coperta non può eccedere il 40% della superficie fondiaria;

d) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 40% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma.

22.03 d'uso: Nelle Aree a palazzina su lotto non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie aventi destinazione

→ Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo; (3.1.a)

→ Attività logistiche, depositi (3.1.d) Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

22.04 Nelle Aree a palazzina su lotto, caratterizzate dalla presenza di edifici isolati o semi-isolati, arretrati rispetto alla strada e inseriti in ampi spazi verdi di pertinenza, che definiscono un tessuto residenziale a bassa o media densità con forte prevalenza di caratteri domestici e paesaggistici, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione della tipologia della

palazzina e con il mantenimento della vocazione residenziale dell'ambito. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

- a) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con le vie locali, evitando afflussi elevati, traffico merci e carichi logistici incompatibili con un tessuto prevalentemente residenziale;
- b) l'assenza di sovraccarichi delle reti e dei servizi locali, nonché l'integrazione discreta delle soluzioni impiantistiche ed energetiche, minimizzandone l'impatto sugli spazi verdi e sulla residenza. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, producano disturbo alla quiete residenziale, introducano usi attrattivi o rumorosi, determinino un aggravio significativo sui servizi di prossimità o compromettano la prevalenza della funzione residenziale e il carattere paesaggistico e domestico dell'ambito.

ARTICOLO 23 - AREE A EDILIZIA APERTA

23.01 Il PRG definisce Aree a edilizia aperta i tessuti caratterizzati da edifici isolati o raggruppati in blocchi separati – come edifici in linea o a torre – e privi di fronti edilizi continui lungo la strada. Le distanze tra i fabbricati e l'assenza di continuità edilizia generano ampi spazi interstiziali aperti, con elevata permeabilità visiva e possibilità di inserimento di verde. La disposizione planimetrica segue allineamenti orientati a criteri ambientali, distributivi e di soleggiamento più che alla costruzione di margini urbani compatti.

23.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) gli edifici possono essere collocati liberamente all'interno del lotto, senza obbligo di allineamento al filo strada;

b) l'altezza massima è quella prevista dal Regolamento Edilizio;

c) la superficie coperta non può eccedere il 50% della superficie fondiaria;

d) deve essere garantita una quota minima di superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria;

e) deve essere garantita una distanza minima tra edifici di progetto pari ad almeno l'altezza dell'edificio più alto.

23.03 Nelle Aree a edilizia aperta non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

palazzina e con il mantenimento della vocazione residenziale dell'ambito. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

- a) la compatibilità dei flussi generati dagli usi proposti con le vie locali, evitando afflussi elevati, traffico merci e carichi logistici incompatibili con un tessuto prevalentemente residenziale;
- b) l'assenza di sovraccarichi delle reti e dei servizi locali, nonché l'integrazione discreta delle soluzioni impiantistiche ed energetiche, minimizzandone l'impatto sugli spazi verdi e sulla residenza.

ARTICOLO 23 - AREE A EDILIZIA APERTA

23.01 Il PRG definisce Aree a edilizia aperta i tessuti caratterizzati da edifici isolati o raggruppati in blocchi separati – come edifici in linea o a torre – e privi di fronti edilizi continui lungo la strada. Le distanze tra i fabbricati e l'assenza di continuità edilizia generano ampi spazi interstiziali aperti, con elevata permeabilità visiva e possibilità di inserimento di verde. La disposizione planimetrica segue allineamenti orientati a criteri ambientali, distributivi e di soleggiamento più che alla costruzione di margini urbani compatti.

23.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) gli edifici possono essere collocati liberamente all'interno del lotto, senza obbligo di allineamento al filo strada;

b) fermi restando i limiti di densità previsti dalla normativa sovraordinata, l'altezza del Fronte massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e, in ogni caso, metri 35; a levante del fiume Po il limite è di metri 15,00. I limiti comprendono il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'altezza è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio. Qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella dell'edificio esistente allo stato legittimo sul lotto, è fatto salvo il mantenimento di quest'ultima;

c) la superficie coperta non può eccedere il 50% della superficie fondiaria;

d) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 30% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma;

e) deve essere garantita una distanza minima tra edifici di progetto pari ad almeno l'altezza dell'edificio più alto.

23.03 Nelle Aree a edilizia aperta non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie aventi destinazione d'uso:

- Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a)
- Attività logistiche, depositi (3.1.d) Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

23.04 Nelle Aree a edilizia aperta, caratterizzate da una disposizione libera degli edifici, non organizzata in cortine continue e fondata sulla presenza di volumi isolati o articolati, ampiamente distanziati tra loro e immersi in spazi aperti prevalentemente verdi, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con il mantenimento della struttura insediativa aperta e dell'equilibrio tra costruito e vuoto che caratterizza il tessuto. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

- a) la compatibilità degli usi proposti con un tessuto a media o bassa densità e a limitata percorrenza, evitando l'introduzione di polarità attrattive, funzioni logistiche o attività che generino flussi, afflussi o carichi non coerenti con l'assetto infrastrutturale e con il livello di accessibilità al trasporto pubblico;
- b) il mantenimento dell'equilibrio tra superfici permeabili e costruite, assicurando la capacità drenante dei grandi spazi aperti, la continuità delle connessioni verdi tra edifici e l'integrazione discreta delle dotazioni impiantistiche e dei servizi, senza saturazione degli spazi liberi;
- c) il rispetto della morfologia aperta del tessuto e delle condizioni paesaggistiche e ambientali esistenti, comprese le pendenze, le visuali profonde e la necessità di mitigare l'impatto delle volumetrie isolate. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che introducano funzioni estranee alla logica dell'edilizia aperta, generino polarità non coerenti con il tessuto, richiedano livelli di accessibilità o dotazioni infrastrutturali non presenti o determinino squilibri funzionali tali da compromettere la vocazione dell'ambito come area a bassa o media densità con prevalenza di spazi aperti.

ARTICOLO 24 - AREA A PREVALENZA VERDE

24.01 Il PRG definisce Aree a prevalenza verde i tessuti caratterizzati dalla distribuzione diffusa di singoli edifici in contesti ad alta naturalità e con elevata presenza di vegetazione. L'impianto costruito risulta subordinato agli spazi verdi, pubblici e privati, che dominano la struttura morfologica e garantiscono un'elevata permeabilità ambientale. La maglia viaria è irregolare e i lotti presentano forme adattate alla morfologia del terreno e agli elementi naturali esistenti, configurando un tessuto a bassa densità e dalla forte integrazione paesaggistica.

24.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) l'edificio può essere collocato liberamente nel lotto nel rispetto delle distanze minime di legge;

→ Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a)

→ Attività logistiche, depositi (3.1.d) Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

23.04 Nelle Aree a edilizia aperta, caratterizzate da una disposizione libera degli edifici, non organizzata in cortine continue e fondata sulla presenza di volumi isolati o articolati, ampiamente distanziati tra loro e immersi in spazi aperti prevalentemente verdi, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con il mantenimento della struttura insediativa aperta e dell'equilibrio tra costruito e vuoto che caratterizza il tessuto. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

- a) la compatibilità degli usi proposti con un tessuto a media o bassa densità e a limitata percorrenza, evitando l'introduzione di polarità attrattive, funzioni logistiche o attività che generino flussi, afflussi o carichi non coerenti con l'assetto infrastrutturale e con il livello di accessibilità al trasporto pubblico;
- b) il mantenimento dell'equilibrio tra superfici permeabili e costruite, assicurando la capacità drenante dei grandi spazi aperti, la continuità delle connessioni verdi tra edifici e l'integrazione discreta delle dotazioni impiantistiche e dei servizi, senza saturazione degli spazi liberi;
- c) il rispetto della morfologia aperta del tessuto e delle condizioni paesaggistiche e ambientali esistenti, comprese le pendenze, le visuali profonde e la necessità di mitigare l'impatto delle volumetrie isolate.

ARTICOLO 24 - AREA A PREVALENZA VERDE

24.01 Il PRG definisce Aree a prevalenza verde i tessuti caratterizzati dalla distribuzione diffusa di singoli edifici in contesti ad alta naturalità e con elevata presenza di vegetazione. L'impianto costruito risulta subordinato agli spazi verdi, pubblici e privati, che dominano la struttura morfologica e garantiscono un'elevata permeabilità ambientale. La maglia viaria è irregolare e i lotti presentano forme adattate alla morfologia del terreno e agli elementi naturali esistenti, configurando un tessuto a bassa densità e dalla forte integrazione paesaggistica.

24.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) l'edificio può essere collocato liberamente nel lotto nel rispetto delle distanze minime di legge;
- b) fermi restando i limiti di densità previsti dalla normativa sovraordinata, l'altezza del Fronte massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e, in ogni caso, metri 15,00; il limite comprende il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'altezza è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio. Qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella dell'edificio esistente allo stato legittimo sul lotto, è fatto salvo il mantenimento di quest'ultima;

b) l'altezza massima non può superare quella degli edifici esistenti nel raggio di 50 m e comunque non eccedere i limiti del Regolamento Edilizio;

c) la superficie coperta non può eccedere il 30% della superficie fondiaria;

d) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 50% della superficie fondiaria.

24.03 Nelle Aree a prevalenza verde non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

- Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a)
- Attività produttive a vocazione innovativa (3.1.c);
- Attività logistiche, depositi (3.1.d)
- Turistico-ricettiva (2); Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

24.04 Nelle Aree a prevalenza verde, caratterizzate dalla presenza di edifici dispersi e immersi in un contesto a forte naturalità, nel quale il sistema degli spazi verdi, delle superfici permeabili e delle continuità ecologiche assume un ruolo strutturante e prevalente rispetto all'edificato, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la tutela della vocazione ambientale e paesaggistica dell'ambito e con la conservazione della percezione di edifici secondari rispetto al paesaggio. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la compatibilità degli usi proposti con un contesto a bassa densità e limitata accessibilità, evitando incrementi significativi di presenze, traffico e carichi infrastrutturali e escludendo attività logistiche o attrattive incompatibili con la naturalità dell'ambito;

b) l'integrazione delle soluzioni impiantistiche ed energetiche mediante tecnologie compatibili con il paesaggio e con impatti visivi e percettivi ridotti o nulli. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che, per intensità, modalità di esercizio o caratteristiche funzionali, determinino un aumento significativo della frequentazione, alterino la quiete naturale, introducano attività notturne o usi attrattivi non coerenti, ovvero compromettano la vocazione ambientale, ecologica e paesaggistica dell'area.

ARTICOLO 25 - AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA

25.01 Il PRG definisce Aree a edificazione diffusa gli ambiti urbani caratterizzati da bassa densità insediativa. Tali aree sono localizzate prevalentemente nella parte piana della città e non presentano necessariamente una componente naturalistica rilevante. Il tessuto insediativo è definito dalla discontinuità del costruito, dall'assenza di una struttura morfologica compatta, da una maglia viaria irregolare o poco gerarchizzata e da lotti eterogenei per forma e dimensione, privi di un impianto insediativo unitario. La permeabilità urbana deriva dalla frammentazione del costruito e dagli spazi liberi interposti tra i volumi.

c) la superficie coperta non può eccedere il 30% della superficie fondiaria;

d) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 50% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma.

24.03 d'uso: Nelle Aree a prevalenza verde non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie aventi destinazione

→ Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a)

→ Attività produttive a vocazione innovativa (3.1.c);

→ Attività logistiche, depositi (3.1.d)

→ Turistico-ricettiva (2); Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

24.04 Nelle Aree a prevalenza verde, caratterizzate dalla presenza di edifici dispersi e immersi in un contesto a forte naturalità, nel quale il sistema degli spazi verdi, delle superfici permeabili e delle continuità ecologiche assume un ruolo strutturante e prevalente rispetto all'edificato, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la tutela della vocazione ambientale e paesaggistica dell'ambito e con la conservazione della percezione di edifici secondari rispetto al paesaggio. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la compatibilità degli usi proposti con un contesto a bassa densità e limitata accessibilità, evitando incrementi significativi di presenze, traffico e carichi infrastrutturali e escludendo attività logistiche o attrattive incompatibili con la naturalità dell'ambito;

b) l'integrazione delle soluzioni impiantistiche ed energetiche mediante tecnologie compatibili con il paesaggio e con impatti visivi e percettivi ridotti o nulli.

ARTICOLO 25 - AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA

25.01 Il PRG definisce Aree a edificazione diffusa gli ambiti urbani caratterizzati da bassa densità insediativa. Tali aree sono localizzate sia nella parte piana sia in quella collinare della città e non presentano necessariamente una componente naturalistica rilevante. Il tessuto insediativo è definito dalla discontinuità del costruito, dall'assenza di una struttura morfologica compatta, da una maglia viaria irregolare o poco gerarchizzata e da lotti eterogenei per forma e dimensione, privi di un impianto insediativo unitario. La permeabilità urbana deriva dalla frammentazione del costruito e dagli spazi liberi interposti tra i volumi.

25.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) l'edificio può essere collocato liberamente nel lotto nel rispetto delle distanze minime di legge;

b) l'altezza massima è quella prevista dal Regolamento Edilizio;

c) la superficie coperta non può eccedere il 50% della superficie fondiaria;

d) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 30% della superficie fondiaria.

25.03 Nelle Aree a edificazione diffusa non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

- Turistico-ricettiva (2):
- Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a);
- Attività produttive a vocazione innovativa, qualora configurate come insediamenti unitari o poli attrattivi (3.1.c);
- Attività logistiche e depositi (3.1.d);
- Attività direzionali e di servizio (3.2). Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

25.04 Nelle Aree a edificazione diffusa, caratterizzate da un assetto insediativo frammentato, privo di fronti urbani continui e fondato sulla presenza di edifici isolati o sparsi, separati da ampi vuoti irregolari e inseriti in un paesaggio urbano aperto e poco strutturato, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con il mantenimento della vocazione a bassa densità dell'ambito. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la compatibilità degli usi proposti con una viabilità leggera e non gerarchizzata, evitando l'introduzione di attrattori di flussi elevati, cicli logistici intensi o funzioni che richiedano adeguamenti infrastrutturali significativi o un livello di trasporto pubblico dedicato;

b) il mantenimento di un'elevata permeabilità dei suoli e di una gestione diffusa e naturale delle acque, assicurando la continuità degli spazi liberi anche quando non specificamente naturalistici e limitando l'impatto formale e percettivo delle dotazioni di servizio e di raccolta;

25.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) l'edificio può essere collocato liberamente nel lotto nel rispetto delle distanze minime di legge;

b) fermi restando i limiti di densità previsti dalla normativa sovraordinata, l'altezza del Fronte massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti e, in ogni caso, metri 15. Il limite comprende il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'altezza è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio. Qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella dell'edificio esistente allo stato legittimo sul lotto, è fatto salvo il mantenimento di quest'ultima;

c) la superficie coperta non può eccedere il 50% della superficie fondiaria;

d) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 30% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma.

25.03 Nelle Aree a edificazione diffusa non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

- Turistico-ricettiva (2):
- Attività di produzione o trasformazione; coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a);
- Attività produttive a vocazione innovativa, qualora configurate come insediamenti unitari o poli attrattivi (3.1.c);
- Attività logistiche e depositi (3.1.d);
- Attività direzionali e di servizio (3.2). Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

25.04 Nelle Aree a edificazione diffusa, caratterizzate da un assetto insediativo frammentato, privo di fronti urbani continui e fondato sulla presenza di edifici isolati o sparsi, separati da ampi vuoti irregolari e inseriti in un paesaggio urbano aperto e poco strutturato, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con il mantenimento della vocazione a bassa densità dell'ambito. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la compatibilità degli usi proposti con una viabilità leggera e non gerarchizzata, evitando l'introduzione di attrattori di flussi elevati, cicli logistici intensi o funzioni che richiedano adeguamenti infrastrutturali significativi o un livello di trasporto pubblico dedicato;

b) il mantenimento di un'elevata permeabilità dei suoli e di una gestione diffusa e naturale delle acque, assicurando la continuità degli spazi liberi anche quando non specificamente naturalistici e limitando l'impatto formale e percettivo delle dotazioni di servizio e di raccolta;

c) l'integrazione degli edifici nel paesaggio urbano aperto mediante soluzioni che assecondino la morfologia del terreno, mantengano la continuità delle visuali e utilizzino la vegetazione come elemento di integrazione e mitigazione, senza effetti di densificazione. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che introducano funzioni intensive o polarità attrattive proprie dei tessuti densamente urbanizzati, generino presenze aggregate o domanda di servizi superiore alla capacità locale, comportino attività con orari o modalità di esercizio disturbanti o compromettano la vocazione dell'ambito a residenza diffusa, frammentazione edilizia e bassa densità insediativa.

ARTICOLO 26 - AREA DI IMPIANTO RURALE

26.01 Il PRG definisce Aree di impianto rurale i tessuti derivati da piccoli nuclei edilizi dispersi, strutturati in aggregati irregolari e spesso organizzati intorno a percorsi storici. Questo assetto presenta una disposizione libera, influenzata dalla conformazione del terreno e dalla maglia agraria. I tessuti mantengono una forte relazione con gli spazi aperti circostanti, conservando un carattere discontinuo e non compatto.

26.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) l'edificazione deve rispettare l'impianto esistente dei nuclei rurali, mantenendo la disposizione degli edifici lungo i percorsi storici;

b) l'altezza massima non può eccedere quella degli edifici rurali storici presenti nel nucleo;

c) la superficie coperta non può superare il 20% della superficie fondiaria, qualora la superficie coperta esistente sia superiore, è ammesso esclusivamente il mantenimento senza incrementi;

d) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 60% della superficie fondiaria, qualora la superficie permeabile esistente sia inferiore, è ammesso esclusivamente il mantenimento senza diminuzioni.

26.03 Nelle Aree di impianto rurale non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

a) Attività logistiche e depositi (3.1.d);

b) Attività direzionali e di servizio, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla residenza o all'attività agricola (3.2); Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

26.04 Nelle Aree di impianto rurale, caratterizzate da nuclei e insediamenti di origine agricola, organizzati secondo un

c) l'integrazione degli edifici nel paesaggio urbano aperto mediante soluzioni che assecondino la morfologia del terreno, mantengano la continuità delle visuali e utilizzino la vegetazione come elemento di integrazione e mitigazione, senza effetti di densificazione.

ARTICOLO 26 - AREA DI IMPIANTO RURALE

26.01 Il PRG definisce Aree di impianto rurale i tessuti derivati da piccoli nuclei edilizi dispersi, strutturati in aggregati irregolari e spesso organizzati intorno a percorsi storici. Questo assetto presenta una disposizione libera, influenzata dalla conformazione del terreno e dalla maglia agraria. I tessuti mantengono una forte relazione con gli spazi aperti circostanti, conservando un carattere discontinuo e non compatto.

26.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) l'edificazione deve rispettare l'impianto esistente dei nuclei rurali, mantenendo la disposizione degli edifici lungo i percorsi storici;

b) fermi restando i limiti di densità previsti dalla normativa sovraordinata, l'altezza del Fronte massima non può eccedere quella degli edifici rurali storici presenti nel nucleo, con esclusione dei manufatti emergenti quali torri, campanili e simili, e, in ogni caso, metri 15,00. Il limite comprende il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'altezza è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio. Qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella dell'edificio esistente allo stato legittimo sul lotto, è fatto salvo il mantenimento di quest'ultima;

c) la superficie coperta non può superare il 20% della superficie fondiaria, qualora la superficie coperta esistente sia superiore, è ammesso esclusivamente il mantenimento senza incrementi;

d) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 60% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma; qualora la superficie permeabile esistente sia inferiore, è ammesso esclusivamente il mantenimento senza diminuzioni.

26.03 Nelle Aree di impianto rurale non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie aventi destinazione d'uso:

a) Attività logistiche e depositi (3.1.d), ferma restando l'ammissibilità delle attività di deposito e logistica strettamente funzionali all'attività agricola esercitata;

b) Attività direzionali e di servizio, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla residenza o all'attività agricola (3.2); Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

26.04 Nelle Aree di impianto rurale, caratterizzate da nuclei e insediamenti di origine agricola, organizzati secondo un

impianto irregolare legato ai percorsi rurali, alle corti e alla trama agraria storica, nei quali l'edificato assume una dimensione semplice e funzionale strettamente connessa all'uso del suolo, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione dell'impianto rurale, della gerarchia insediativa originaria e della vocazione agricola dell'ambito. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la tutela del rapporto diretto tra edifici, corti e percorsi rurali, preservando ingressi e fronti orientati verso la rete storica di accesso e garantendo che eventuali recinzioni o dispositivi di sicurezza siano arretrati, mitigati e compatibili con la continuità visiva e funzionale dei percorsi pubblici;

b) la compatibilità degli usi proposti con la scala rurale e con la limitata capacità infrastrutturale dell'ambito, evitando afflussi elevati, funzioni attrattive o attività non servibili da adeguati sistemi di accessibilità e trasporto pubblico;

c) la conservazione della permeabilità dei suoli agricoli, dei fossi e dei sistemi di drenaggio rurali, nonché la tutela degli ecosistemi agricoli e naturali, introducendo soluzioni di efficienza energetica e impiantistica coerenti con le pratiche di gestione rurale e prive di impatti incongrui;

d) l'inserimento armonico degli edifici e degli eventuali adeguamenti funzionali nel paesaggio agricolo, tutelando le visuali verso campi, colline e spazi aperti, la trama agraria storica e l'uso di alberature e vegetazione tipiche del contesto rurale. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che introducano usi impropri o estranei alla vita rurale, generino afflussi o pressioni incompatibili con la scala e i ritmi agricoli, determinino un aggravio dei servizi minimi locali o compromettano la funzionalità agricola, la leggibilità dell'impianto rurale e la vocazione storica e produttiva dell'ambito.

ARTICOLO 27 - AREE DELLE PIATTAFORME

27.01 Il PRG definisce Aree delle piattaforme i tessuti costituiti da isolati occupati interamente da un singolo edificio di grandi dimensioni. L'impianto è caratterizzato dall'assenza di suddivisioni interne in lotti e dalla presenza di volumi estesi e compatti, con fronti edilizi spesso continui e chiusi, che determinano una netta discontinuità rispetto ai tessuti urbani circostanti.

27.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) l'edificio deve configurarsi come un unico volume edilizio unitario occupante l'intero lotto o porzioni prevalenti di esso;

impianto irregolare legato ai percorsi rurali, alle corti e alla trama agraria storica, nei quali l'edificato assume una dimensione semplice e funzionale strettamente connessa all'uso del suolo, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione dell'impianto rurale, della gerarchia insediativa originaria e della vocazione agricola dell'ambito. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la tutela del rapporto diretto tra edifici, corti e percorsi rurali, preservando ingressi e fronti orientati verso la rete storica di accesso e garantendo che eventuali recinzioni o dispositivi di sicurezza siano arretrati, mitigati e compatibili con la continuità visiva e funzionale dei percorsi pubblici;

b) la compatibilità degli usi proposti con la scala rurale e con la limitata capacità infrastrutturale dell'ambito, evitando afflussi elevati, funzioni attrattive o attività non servibili da adeguati sistemi di accessibilità e trasporto pubblico;

c) la conservazione della permeabilità dei suoli agricoli, dei fossi e dei sistemi di drenaggio rurali, nonché la tutela degli ecosistemi agricoli e naturali, introducendo soluzioni di efficienza energetica e impiantistica coerenti con le pratiche di gestione rurale e prive di impatti incongrui;

d) l'inserimento armonico degli edifici e degli eventuali adeguamenti funzionali nel paesaggio agricolo, tutelando le visuali verso campi, colline e spazi aperti, la trama agraria storica e l'uso di alberature e vegetazione tipiche del contesto rurale.

ARTICOLO 27 - AREE DELLE PIATTAFORME

27.01 Il PRG definisce Aree delle piattaforme i tessuti costituiti da isolati occupati interamente da uno o più edifici di grandi dimensioni. L'impianto è caratterizzato dall'assenza di suddivisioni interne in lotti e dalla presenza di volumi estesi e compatti, con fronti edilizi spesso continui e chiusi, che determinano una netta discontinuità rispetto ai tessuti urbani circostanti.

27.02 In caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

a) l'edificio deve configurarsi come un unico volume edilizio unitario occupante l'intero lotto o porzioni prevalenti di esso;

b) fermi restando i limiti di densità previsti dalla normativa sovraordinata, l'altezza del Fronte massima è determinata dalla funzione insediata e dalla compatibilità infrastrutturale e non può superare metri 27,50; a levante del fiume Po il limite è di metri 15,00. I limiti comprendono il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'altezza è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio. Il superamento è ammesso con strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche entro il limite massimo di metri 35. Qualora l'altezza così determinata sia inferiore a quella dell'edificio esistente allo stato legittimo sul lotto, è fatto salvo il mantenimento di quest'ultima;

b) l'altezza massima è determinata dalla funzione insediata e dalla compatibilità infrastrutturale, nel rispetto del Regolamento Edilizio;

c) la superficie coperta può raggiungere il 100% del lotto, fatti salvi gli spazi necessari per sicurezza, accessi e mitigazioni ambientali;

d) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari al 20% della superficie fondiaria, realizzabile eventualmente in maniera compensata secondo le modalità previste all'art. 7, comma 05, lettera d) delle presenti norme.

27.03 Nelle Aree delle piattaforme non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie aventi destinazione d'uso:

a) Residenziale, in tutte le sue forme, ad eccezione di residenze strettamente funzionali alla gestione dell'impianto (1);

b) Turistico-ricettiva, ad eccezione di funzioni complementari e di servizio (2). Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

27.04 Nelle Aree delle piattaforme, caratterizzate dalla presenza di grandi edifici unitari di scala eccezionale, concepiti come manufatti compatti e funzionalmente integrati, nei quali l'edificato assume la forma di una piattaforma continua a lotto pieno, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione dell'impianto unitario, della scala del fabbricato e del ruolo della piattaforma quale polo specializzato nel sistema urbano. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la gestione ordinata dei flussi generati dalla piattaforma, con particolare riferimento alla logistica su scala industriale, alla separazione dei percorsi pedonali dalla movimentazione pesante, alla predisposizione di accessi dedicati per emergenze e alla presenza di adeguate connessioni al trasporto pubblico locale per grandi poli;

b) la corretta gestione delle superfici impermeabili e delle infrastrutture tecnologiche, assicurando sistemi adeguati per le grandi superfici coperte, l'adozione di soluzioni energetiche su vasta scala e la mitigazione degli effetti di frammentazione ecologica;

c) la mitigazione dell'impatto volumetrico e percettivo della piattaforma sul contesto urbano e paesaggistico, mediante fasce verdi, dispositivi di schermatura e interventi mirati in caso di rilevanti movimenti di terra. Non sono in ogni caso considerati compatibili i cambi di destinazione d'uso che generino flussi non governabili con infrastrutture adeguate o compromettano il ruolo della piattaforma come polo specializzato e ordinato nel sistema urbano.

27.05 Fermo restando quanto disciplinato per le destinazioni d'uso, le tutele paesaggistico ambientali, le norme di settore e i limiti di edificabilità, nell'area disciplinata nel presente articolo, ai fini dell'attuazione di quanto ammesso nell'Allegato C per l'insediamento di attività commerciali comportanti la realizzazione di una tipologia edilizia incoerente con il tessuto dell'area, è possibile derogare alla morfologia prevista.

ARTICOLO 28 - AREE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

c) la superficie coperta può raggiungere il 100% del lotto, fatti salvi gli spazi necessari per sicurezza, accessi e mitigazioni ambientali;

d) è richiesta una Superficie Permeabile Equivalente minima del 20% della superficie fondiaria, da realizzare secondo le modalità previste all'art. 19, comma 06 delle presenti norme, comprensiva della Superficie Permeabile prevista al medesimo comma.

27.03 Nelle Aree delle piattaforme non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie aventi destinazione d'uso:

a) Residenziale, in tutte le sue forme, ad eccezione di residenze strettamente funzionali alla gestione dell'impianto; Il mutamento di destinazione d'uso è regolato dall'art. 5 delle presenti norme.

27.04 Nelle Aree delle piattaforme, caratterizzate dalla presenza di grandi edifici unitari di scala eccezionale, concepiti come manufatti compatti e funzionalmente integrati, nei quali l'edificato assume la forma di una piattaforma continua a lotto pieno, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari è ammesso esclusivamente qualora risulti compatibile con la conservazione dell'impianto unitario, della scala del fabbricato e del ruolo della piattaforma quale polo specializzato nel sistema urbano. La valutazione di compatibilità è effettuata con riferimento, in particolare, a:

a) la gestione ordinata dei flussi generati dalla piattaforma, con particolare riferimento alla logistica su scala industriale, alla separazione dei percorsi pedonali dalla movimentazione pesante, alla predisposizione di accessi dedicati per emergenze e alla presenza di adeguate connessioni al trasporto pubblico locale per grandi poli;

b) la corretta gestione delle superfici impermeabili e delle infrastrutture tecnologiche, assicurando sistemi adeguati alle grandi superfici coperte, l'adozione di soluzioni energetiche su vasta scala e la mitigazione degli effetti di frammentazione ecologica;

c) la mitigazione dell'impatto volumetrico e percettivo della piattaforma sul contesto urbano e paesaggistico, mediante fasce verdi, dispositivi di schermatura e interventi mirati in caso di rilevanti movimenti di terra.

27.05 Fermo restando quanto disciplinato per le destinazioni d'uso, le tutele paesaggistico ambientali, le norme di settore e i limiti di edificabilità, nell'area disciplinata nel presente articolo, ai fini dell'attuazione di quanto ammesso nell'Allegato C per l'insediamento di attività commerciali comportanti la realizzazione di una tipologia edilizia incoerente con il tessuto dell'area, è possibile derogare alla morfologia prevista.

ARTICOLO 28 - AREE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

28.01 Il PRG definisce Aree degli impianti sportivi privati gli ambiti destinati ad ospitare impianti sportivi di proprietà privata, comprensivi delle relative aree di pertinenza funzionale.

28.02 In caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) l'edificazione deve rispettare l'impianto esistente;
- b) la superficie coperta non può superare quella preesistente;
- c) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari a quella preesistente.

28.03 Nelle Aree degli impianti sportivi privati non è consentito l'insediamento di nuove superfici edilizie.

28.04 Nelle Aree degli impianti sportivi privati non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, in quanto incompatibile con l'uso specifico di queste Aree e con il loro ruolo nel sistema urbano complessivo.

ARTICOLO 29 - AREE DI TRASFORMAZIONE

29.01 Le Aree di Trasformazione sono porzioni specifiche del territorio individuate dal PRG, nelle quali si prevedono interventi di nuova edificazione, riuso, rigenerazione urbana o riqualificazione funzionale, disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme.

29.02 Le schede definiscono e riportano in modo puntuale:

- Nome e codice dell'Area di Trasformazione
- Indirizzo o localizzazione
- Quartiere
- Figura di Ricomposizione Urbana di riferimento
- Superficie Territoriale
- Indice di Base
- Capienza Edificatoria Massima
- Destinazioni d'uso
- Superficie minima da cedere o assoggettare
- Classe relativa alla Carta Sintesi idrogeologica
- Classe Acustica

28.01 Il PRG definisce Aree degli impianti sportivi privati gli ambiti destinati ad ospitare impianti sportivi di proprietà privata, comprensivi delle relative aree di pertinenza funzionale.

28.02 In caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime:

- a) l'edificazione deve rispettare l'impianto planivolumetrico complessivo;
- b) la superficie coperta non può superare quella preesistente;
- c) deve essere garantita una superficie permeabile minima pari a quella preesistente.

28.03 Nelle Aree degli impianti sportivi privati non è consentito l'insediamento di Nuove Superfici Edilizie fatta eccezione per le superfici strettamente funzionali agli impianti sportivi esistenti, necessarie per adeguamenti igienico-edilizi, di sicurezza e derivanti dalla normativa sportiva vigente. Tali interventi mantengono carattere accessorio e strumentale rispetto all'impianto principale, non alterano la destinazione prevalente dell'area né compromettono gli spazi destinati all'attività sportiva.

28.04 Nelle Aree degli impianti sportivi privati non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, in quanto incompatibile con l'uso specifico di queste Aree e con il loro ruolo nel sistema urbano complessivo.

ARTICOLO 29 - AREE DI TRASFORMAZIONE

29.01 Le Aree di Trasformazione sono porzioni specifiche del territorio individuate dal PRG, nelle quali si prevedono interventi di nuova edificazione, riuso, rigenerazione urbana o riqualificazione funzionale, disciplinati da apposite schede normative allegate alle presenti norme.

29.02 Le schede definiscono e riportano in modo puntuale:

- Nome e codice dell'Area di Trasformazione
- Indirizzo o localizzazione
- Quartiere
- Figura di Ricomposizione Urbana di riferimento
- Altezza massima
- Superficie Territoriale
- Indice di Base
- Capienza Edificatoria Massima
- Destinazioni d'uso
- Superficie minima da cedere o assoggettare
- Classe relativa alla Carta Sintesi idrogeologica
- Classe Acustica
- Tutele
- Beni paesaggistici
- Componenti paesaggistiche
- Prescrizioni

29.03 L'attuazione all'interno delle Aree di Trasformazione avviene mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 56/77 e s.m.i.

29.04 Le indicazioni morfologiche e strategiche per la redazione dei progetti di trasformazione sono definite nella Figura di Ricomposizione Urbana corrispondente.

29.05 L'individuazione degli eventuali servizi e opere di urbanizzazione saranno definiti nel progetto di trasformazione a partire dalle indicazioni presenti nell'Atlante dei Quartieri e in coerenza con la Figura di Ricomposizione Urbana di riferimento.

29.06 La Superficie minima da cedere o assoggettare costituisce una dotazione minima inderogabile e deve essere integralmente garantita all'interno dello strumento urbanistico esecutivo. Le aree per servizi sociali, comprensive delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, sono determinate in base alle superfici e alle destinazioni d'uso insediate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e sono ricomprese nella Superficie minima da cedere o assoggettare. Qualora tali aree risultino superiori alla Superficie minima da cedere o assoggettare, la quota eccedente può essere monetizzata ai sensi dell'art. 21, comma 4-bis, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

29.07 Qualora un'area di trasformazione ricada in una porzione di territorio interessata da elementi di rilevanza paesaggistica, trovano applicazione le disposizioni di cui al Titolo III, Capo II, delle presenti norme.

ARTICOLO 30 - AREE DI TRASFORMAZIONE DEL CENTRO STORICO

30.01 Le Aree di trasformazione del centro storico sono le aree ricadenti nella Zona Centrale Storica per le quali il PRG prevede interventi regolati da specifici parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi come descritti e disciplinati nelle specifiche schede normative.

CAPO III - AREE PER SERVIZI

ARTICOLO 31 - AREE PER SERVIZI: GENERALITÀ

31.01 Il piano individua le aree per servizi, con le relative destinazioni specifiche, secondo le diverse categorie individuate agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le aree per servizi di interesse generale oltre standard, di cui al successivo art. 34.

29.03 L'attuazione all'interno delle Aree di Trasformazione avviene mediante strumento urbanistico esecutivo nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 56/77 e s.m.i.

29.04 Le indicazioni morfologiche e strategiche per la redazione dei progetti di trasformazione sono definite nella Figura di Ricomposizione Urbana corrispondente. In assenza di Figura di Ricomposizione Urbana, il progetto di trasformazione si conforma alle prescrizioni della scheda normativa e alle presenti norme.

29.05 L'individuazione degli eventuali servizi e opere di urbanizzazione sono definiti nel progetto di trasformazione a partire dalle indicazioni presenti nell'Atlante dei Quartieri e in coerenza con la Figura di Ricomposizione Urbana di riferimento.

29.06 La Superficie minima da cedere o assoggettare costituisce una dotazione minima inderogabile e deve essere integralmente garantita all'interno del perimetro dello strumento urbanistico esecutivo. Le aree per servizi sociali, comprensive delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, sono determinate in base alle superfici e alle destinazioni d'uso insediate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e sono ricomprese nella Superficie minima da cedere o assoggettare. Qualora tali aree risultino superiori alla Superficie minima da cedere o assoggettare, la quota eccedente può essere monetizzata ai sensi dell'art. 21, comma 4-bis, della L.R. 56/1977 e s.m.i.

29.07 Qualora un'area di trasformazione ricada in una porzione di territorio interessata da elementi di rilevanza paesaggistica, trovano applicazione le disposizioni di cui al Titolo III, Capo II, delle presenti norme.

29.08 La scheda normativa di ciascuna Area di Trasformazione stabilisce l'altezza massima. Lo strumento urbanistico esecutivo definisce le altezze massime degli edifici entro tale limite; le altezze così definite costituiscono prescrizione per i successivi titoli edilizi. Il limite di altezza stabilito dalla scheda normativa può essere superato esclusivamente ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa deliberazione del Consiglio comunale, e nel rispetto della Capienza Edificatoria Massima stabilita dalla scheda, degli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/1968 e delle tutele di cui alle Parti II e III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Il superamento non comporta incremento della capacità edificatoria né riduzione delle dotazioni dovute.

ARTICOLO 30 - AREE DI TRASFORMAZIONE DEL CENTRO STORICO

30.01 Le Aree di trasformazione del centro storico sono le aree ricadenti nella Zona Centrale Storica per le quali il PRG prevede interventi regolati da specifici parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi come descritti e disciplinati nelle specifiche schede normative.

CAPO III - AREE PER SERVIZI

ARTICOLO 31 - AREE PER SERVIZI: GENERALITÀ

31.01 Il piano individua le aree per servizi, con le relative destinazioni specifiche, secondo le diverse categorie individuate agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le aree per servizi di interesse generale oltre standard, di cui al successivo art. 34. È ammesso l'insediamento delle attività di cui al presente Capo in tutte le aree normative, previa verifica di compatibilità sotto il profilo acustico e ambientale

31.02 Ai fini degli standard ex artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente all'uso pubblico disciplinato con convenzione. Le aree in cessione dovranno risultare libere da pesi, vincoli e, laddove necessario, bonificate.

31.03 L'Amministrazione, al fine della realizzazione di opere pubbliche, si riserva la possibilità di richiedere la cessione delle aree a servizi previste in assoggettamento.

31.04 Le aree a standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva del PRG con le quantità e le modalità di cui al precedente art. 7.

31.05 Gli interventi sulle aree destinate a servizi pubblici si attuano con le seguenti modalità:

a) in via principale la Pubblica Amministrazione o gli Enti istituzionalmente competenti operano attraverso progetti di opera pubblica. L'Amministrazione può promuovere progetti di riqualificazione dello spazio pubblico secondo gli indirizzi definiti all'art. 39, comma 04, delle presenti norme;

b) il soggetto privato proprietario dell'area può realizzare strutture di uso pubblico previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica;

c) l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, avviene sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolano con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

31.06 Fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate, le condizioni ambientali, di sicurezza e di edificabilità dei suoli, ai fini della realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici, di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., il PRG a tali aree non assegna specifici parametri urbanistici. Si applicano, invece, i parametri edilizi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, i quali, al fine di consentire l'intervento, possono essere derogati con apposito atto del Consiglio Comunale.

31.07 Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica, in tutte le aree a servizi è ammesso l'insediamento delle attività di cui al presente Capo, purché derivante da un progetto di opera pubblica della Città o di altro Ente o soggetto pubblico, ovvero, qualora in capo a soggetti privati, oggetto di specifica convenzione con la Città che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica. Il PRG individua graficamente le aree oggetto di Localizzazione di opere pubbliche approvate con Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90 e s.m.i.

31.08 In tutte le aree per servizi sono ammesse opere finalizzate alla realizzazione di strutture, attrezzature, impianti tecnici e condotte per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con relative opere interrato per la trasformazione e la distribuzione. In particolare, per il territorio comunale interessato dal tracciato della metropolitana sono ammesse sia in sottosuolo che in soprassuolo le opere e gli

31.02 Ai fini degli standard ex artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente all'uso pubblico disciplinato con convenzione. Le aree in cessione e in assoggettamento permanente all'uso pubblico dovranno risultare libere da pesi, vincoli e, laddove ricorrano le condizioni di cui all'art. 58 delle presenti Norme, bonificate.

31.03 L'Amministrazione, al fine della realizzazione di opere pubbliche, si riserva la possibilità di richiedere la cessione delle aree a servizi previste in assoggettamento.

31.04 Le aree a standard previste in cessione e assoggettamento dal Piano che partecipano ai meccanismi attuativi di cui all'art. 7 concorrono alla determinazione della capacità insediativa complessiva del PRG.

31.05 Gli interventi sulle aree destinate a servizi pubblici sono realizzati:

a) in via principale dagli enti o dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti sulla base di progetti di opera pubblica. L'Amministrazione può promuovere progetti di riqualificazione dello spazio pubblico secondo gli indirizzi definiti all'art. 39, comma 04, delle presenti norme;

b) dai soggetti privati proprietari dell'area, i quali possono realizzare strutture di uso pubblico previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica;

c) da soggetti privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica, che regolano altresì le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

31.06 Fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate, le condizioni ambientali, di sicurezza e di edificabilità dei suoli, ai fini della realizzazione delle attrezzature per servizi pubblici, sulle aree di cui ai successivi artt. 32, 33 e 34, il PRG non assegna alle medesime aree specifici parametri urbanistici. Si applicano, invece, i parametri edilizi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, i quali, al fine di consentire l'intervento, possono essere derogati con apposito atto del Consiglio Comunale, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

31.07 Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica, in tutte le aree a servizi è ammesso l'insediamento delle attività di cui al presente Capo, purché derivante da un progetto di opera pubblica della Città o di altro Ente o soggetto pubblico, ovvero, qualora l'area sia di proprietà di soggetti privati, il progetto sia oggetto di apposita convenzione con la Città che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

31.08 In tutte le aree per servizi sono ammesse opere finalizzate alla realizzazione di strutture, attrezzature, impianti tecnici e condotte per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con relative opere interrato per la trasformazione e la distribuzione. In particolare, per il territorio comunale interessato dal tracciato della metropolitana sono ammesse sia in sottosuolo che in soprassuolo le opere e gli

interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio di tale rete di trasporto, ivi compresi le stazioni e gli impianti tecnici.

31.09 In tutte le aree per servizi sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività di servizio principale quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, attività commerciali al dettaglio, ricettive, pubblici esercizi e artigianali di prestazione di servizi, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto. Per motivate esigenze, il superamento di tale limite è ammesso previa deliberazione di Consiglio Comunale. Tale limite non si applica negli edifici di proprietà comunale. Qualora siano previste destinazioni accessorie commerciali, deve essere garantita la relativa dotazione di parcheggi prevista dall'Allegato C.

30.10 Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

31.11 Nelle aree a servizi pubblici, ad esclusione di quelle di cui al punto c)1 del successivo art. 32, al punto c)1 del successivo art. 33, e quelle identificate come parco agrario urbano (PAU), è consentita l'installazione di:

a) chioschi per attività di tipo commerciale (es. a titolo illustrativo e non esaustivo: edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.) o di presidio e supporto al quartiere;

b) di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc.

c) Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica da parte dell'Amministrazione della coerenza con i regolamenti comunali, i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, le esigenze del traffico veicolare e pedonale, la salvaguardia di valori storico ambientali, il rispetto della disciplina del commercio di cui all'Allegato C.

ARTICOLO 32 - AREE A STANDARD URBANISTICI E SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

32.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione, le aree a standard per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono distinte nelle seguenti destinazioni:

a) istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, dell'obbligo;

b) attrezzature comuni: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici;

c) spazi pubblici per:

1. parco: aree a verde pubblico di quartiere, non edificate e non edificabili, destinate al benessere del cittadino, integrate nel sistema delle aree verdi urbane; svolgono un ruolo

interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio di tale rete di trasporto, ivi compresi le stazioni e gli impianti tecnici.

31.09 In tutte le aree per servizi sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività di servizio principale quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, attività commerciali al dettaglio, ricettive, pubblici esercizi e artigianali di prestazione di servizi, entro il limite del 25% della SL esistente o in progetto. Per motivate esigenze, il superamento di tale limite è ammesso previa deliberazione di Consiglio Comunale. Tali limiti non si applicano agli edifici di proprietà comunale ferma restando la prevalenza dell'attività di servizio principale. Le destinazioni accessorie dovranno garantire le relative dotazioni di aree a standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

31.10 Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d'uso non conformi a quelle previste per le aree a servizi in cui ricadono, sono ammessi esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Eventuali cambi di destinazione d'uso sono consentiti unicamente verso destinazioni conformi alle previsioni del Piano, e fatta salva la disciplina di cui all'Allegato B.

31.11 Nelle aree a servizi pubblici, ad esclusione di quelle di cui al punto c)1 del successivo art. 32, al punto c)1 del successivo art. 33, e quelle identificate come parco agrario urbano (PAU), è consentita l'installazione di:

a) chioschi per attività di tipo commerciale (es. a titolo illustrativo e non esaustivo: edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.) o di presidio e supporto al quartiere;

b) strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica da parte dell'Amministrazione della coerenza con i regolamenti comunali, i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, le esigenze del traffico veicolare e pedonale, la salvaguardia di valori storico ambientali, il rispetto della disciplina del commercio di cui all'Allegato C.

ARTICOLO 32 - AREE A STANDARD URBANISTICI E SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

32.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione, le aree a standard per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono così articolate:

a) istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, dell'obbligo;

b) attrezzature comuni: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici;

c) spazi pubblici per:

1. parco: aree a verde pubblico di quartiere, non edificabili, destinate al benessere del cittadino, integrate nel sistema delle aree verdi urbane; svolgono un ruolo strategico per

strategico per l'equilibrio ecologico e ambientale della città, migliorando la qualità dell'aria e contrastando l'inquinamento.

2. gioco: aree a verde urbano con finalità ludico-ricreative e di inclusione sociale, generalmente attrezzate e dotate di strutture fisse e arredi.

3. sport: aree ed impianti sportivi destinati all'attività fisica e sportiva, che possono includere strutture per discipline sportive specifiche, aree polivalenti e servizi accessori;

4. parco plurifunzionale: aree verdi progettate per integrare natura e attività umane, combinando diverse funzioni come quelle ricreative, sportive, sociali e culturali, concepite come aree polivalenti che offrono servizi diversi, quali percorsi per il gioco, zone per lo sport, spazi per eventi, aree per il benessere del cittadino;

5. verde ecosistemico: aree a verde non edificabili, private assoggettate all'uso pubblico, disciplinate con apposita convenzione che ne regoli la fruibilità collettiva, la conservazione del valore ambientale e la manutenzione; dette aree, integrandosi con il sistema del verde pubblico, svolgono un ruolo strategico per l'equilibrio ecologico e ambientale della città, migliorando la qualità dell'aria e contrastando l'inquinamento.

d) parcheggi pubblici.

32.02 Ai fini della realizzazione di un'opera o servizio pubblico le suddette destinazioni si ritengono tra loro compatibili, fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica.

32.03 Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano, nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico.

32.04 In tutte le aree per servizi del presente articolo, tranne i parchi di cui alla lettera c), sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

32.05 Ad esclusione delle aree di cui al punto c)1, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di aree destinate a servizi. Qualora la proprietà dell'area sia pubblica, l'intervento sarà subordinato ad un atto che disciplini i temi patrimoniali e gestionali del parcheggio da realizzarsi. Nel caso in cui la proprietà dell'area sia privata, l'intervento sarà subordinato alla cessione gratuita del soprassuolo ed alla garanzia della realizzabilità dei servizi.

32.06 In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano. In alternativa, il progetto di opera pubblica potrà prevedere la sistemazione del soprassuolo a verde pubblico e in tal caso dovrà garantire un riporto di terra non inferiore a m. 1,50 finalizzato a garantire la realizzazione ed il mantenimento del verde e delle alberature.

32.07 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. Il PRG disciplina le condizioni di reperimento di eventuali ulteriori aree a standard. È fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di richiedere

l'equilibrio ecologico e ambientale della città, migliorando la qualità dell'aria e contrastando l'inquinamento.

2. gioco: aree a verde urbano con finalità ludico-ricreative e di inclusione sociale, generalmente attrezzate e dotate di strutture fisse e arredi.

3. sport: aree ed impianti sportivi destinati all'attività fisica e sportiva, che possono includere strutture per discipline sportive specifiche, aree polivalenti e servizi accessori;

4. parco plurifunzionale: aree verdi progettate per integrare natura e attività umane, combinando diverse funzioni come quelle ricreative, sportive, sociali e culturali, concepite come aree polivalenti che offrono servizi diversi, quali percorsi per il gioco, zone per lo sport, spazi per eventi, aree per il benessere del cittadino;

5. verde ecosistemico: aree a verde non edificabili, private assoggettate in modo permanente all'uso pubblico, disciplinate con apposita convenzione che ne regoli la fruibilità collettiva, la conservazione del valore ambientale e la manutenzione; dette aree, integrandosi con il sistema del verde pubblico, svolgono un ruolo strategico per l'equilibrio ecologico e ambientale della città, migliorando la qualità dell'aria e contrastando l'inquinamento.

d) parcheggi pubblici.

32.02 Ai fini della realizzazione di un'opera o servizio pubblico le suddette destinazioni si ritengono tra loro compatibili, fatta salva la verifica di conformità con la normativa dei Piani sovraordinati e la zonizzazione acustica.

32.03 Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano, all'interno degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico.

32.04 In tutte le aree per servizi del presente articolo, tranne le aree di cui alla lettera c), sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti alle attività di servizio insediate.

32.05 Ad esclusione delle aree di cui ai punti c)1 e c)5, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati in aree destinate a servizi. Qualora la proprietà dell'area sia pubblica, l'intervento sarà subordinato ad un atto che disciplini i temi patrimoniali e gestionali del parcheggio da realizzarsi e preveda, a cura e spese del privato, la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. Nel caso in cui la proprietà dell'area sia privata, l'intervento sarà subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione che preveda l'assoggettamento permanente all'uso pubblico del soprassuolo, garantisca la realizzabilità dei servizi secondo le destinazioni di Piano e disciplini i relativi temi patrimoniali e gestionali.

32.06 In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. Nel caso di destinazione a verde pubblico, il progetto dovrà prevedere un riporto di terra finalizzato a garantire la realizzazione ed il mantenimento del verde e delle alberature, e comunque non inferiore a m. 1,50.

32.07 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima. Il PRG disciplina le condizioni di reperimento di eventuali ulteriori aree a standard. È fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di richiedere

ulteriori aree a servizi laddove lo ritenga opportuno nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di titoli edilizi abilitativi convenzionati.

32.08 Qualora l'acquisizione delle superfici a servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

ARTICOLO 33 - AREE A STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

33.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree a standard per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono distinte nelle seguenti destinazioni:

- a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;
- b) attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- c) parchi pubblici urbani e comprensoriali:

1. parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde
2. parco fluviale
3. parco collinare

33.02 Ai fini della realizzazione di un'opera o servizio pubblico, le suddette destinazioni, di cui alle lettere a) e b) si ritengono tra loro compatibili, fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica.

33.03 Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico.

33.04 In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici e/o afferenti le attività di servizio insediate, fermo restando che nelle aree a parco sono ammessi unicamente in fregio alle sedi stradali.

33.05 I parchi pubblici urbani e comprensoriali, articolati come segue, sono riconosciuti quali sistemi urbani del verde e delle attrezzature con un rilevante valore ambientale, paesaggistico ed ecologico.

33.06 Parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde - La Tangenziale Verde è un'area cuscinetto metropolitana destinata al verde e ai parchi, sita tra i comuni di Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino, oggetto di Protocollo d'intesa sottoscritto il 13 aprile 2006 tra la Regione, l'allora Provincia e i tre comuni. Interessa una vasta area ai margini settentrionali della città di Torino finalizzata alla realizzazione di un parco di fruizione pubblica, con la creazione di una estesa fascia verde di collegamento tra i

ulteriori aree a servizi nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di titoli edilizi abilitativi convenzionati.

32.08 Ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 s.m.i., qualora l'acquisizione delle superfici a servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

ARTICOLO 33 - AREE A STANDARD URBANISTICI PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

33.01 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree a standard per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale, di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono distinte nelle seguenti destinazioni:

- a) attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;
- b) attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- c) parchi pubblici urbani e comprensoriali:

1. parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde
2. parco fluviale
3. parco collinare

33.02 Ai fini della realizzazione di un'opera o servizio pubblico, le suddette destinazioni, di cui alle lettere a) e b) si ritengono tra loro compatibili, fatta salva la verifica di conformità con la normativa dei Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica.

33.03 Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico.

33.04 In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici e/o afferenti alle attività di servizio insediate, fermo restando che nelle aree a parco sono ammessi unicamente in fregio alle sedi stradali.

33.05 I parchi pubblici urbani e comprensoriali, articolati come segue, sono riconosciuti quali sistemi urbani del verde e delle attrezzature con un rilevante valore ambientale, paesaggistico ed ecologico.

33.06 Parco urbano del sistema intercomunale Tangenziale Verde - La Tangenziale Verde è un'area cuscinetto metropolitana destinata al verde e ai parchi, sita tra i comuni di Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino, oggetto di Protocollo d'intesa sottoscritto il 13 aprile 2006 tra la Regione, l'allora Provincia e i tre comuni e successivo addendum del 27 maggio 2009. Interessa una vasta area ai margini settentrionali della città di Torino finalizzata alla realizzazione di un parco di fruizione pubblica, con la creazione di una

parchi urbani e territoriali già esistenti e la costituzione di un corridoio ecologico in senso est-ovest fra il Po e la Stura. Esso assume valenza sovracomunale in quanto si inserisce nella configurazione ambientale e paesaggistica del quadrante nord-est del territorio metropolitano, nel contesto del più vasto progetto della Regione denominato "Corona Verde". La Tangenziale Verde completa una sorta di anello intorno a Torino che comprende a est il Valentino ed i Parchi della Collina e del Po, a sud il Parco e la Palazzina di Stupinigi, a ovest il Castello e il Parco della Collina di Rivoli, e a nord-ovest La Mandria. Le aree ricadenti all'interno del parco di Tangenziale Verde non concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG. Le stesse sono soggette alle condizioni contenute nel Protocollo di intesa sottoscritto. Gli interventi, così come previsti nel progetto di Tangenziale Verde in attuazione del citato Protocollo d'Intesa, sono finalizzati al recupero ed alla salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali, a garantire piena fruizione dell'ambiente naturale, alla valorizzazione dell'attività agricola. In esso sono ammesse anche le destinazioni previste per i parchi agrari, attuabili ai sensi dell'art. 34. Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e della Commissione Edilizia Comunale.

33.07 Parco fluviale - Il PRG riconosce il sistema ecologico fluviale della Stura, del Po e del Sangone, integrato dalle aree verdi lungo il corso della Dora, che si estendono lungo le sponde dei fiumi con lo scopo di connettere città e natura. Questi parchi offrono spazi pubblici per attività ricreative e sociali e puntano a tutelare l'ambiente fluviale, la biodiversità e gli ecosistemi, promuovendo al contempo la conoscenza e la fruizione da parte dei cittadini. Essi perseguono finalità di rinaturalizzazione delle sponde e realizzazione di percorsi di fruizione pubblica. Il suddetto sistema ecologico è regolato dal Piano d'Area, quale strumento di pianificazione del territorio del Sistema delle Aree protette della fascia Fluviale del Po e dei suoi affluenti, cui si rimanda per la relativa disciplina. Le aree a parco di cui al presente articolo sono prevalentemente aree inedificabili. Le attività esistenti e incongruenti con le suddette finalità pubbliche devono nel tempo rilocalizzarsi. Per gli edifici esistenti, fino alla rilocalizzazione delle attività incongruenti, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo. L'insediamento delle attività a sostegno della fruizione delle aree a parco deve essere oggetto di convenzionamento con la Città ai fini della definizione delle modalità di attuazione e gestione delle stesse.

estesa fascia verde di collegamento tra i parchi urbani e territoriali già esistenti e la costituzione di un corridoio ecologico in senso est-ovest fra il Po e la Stura. Esso assume valenza sovracomunale in quanto si inserisce nella configurazione ambientale e paesaggistica del quadrante nord-est del territorio metropolitano, nel contesto del più vasto progetto della Regione denominato "Corona Verde". La Tangenziale Verde completa una sorta di anello intorno a Torino che comprende a est il Valentino ed i Parchi della Collina e del Po, a sud il Parco e la Palazzina di Stupinigi, a ovest il Castello e il Parco della Collina di Rivoli, e a nord-ovest La Mandria. Le aree ricadenti all'interno del parco di Tangenziale Verde non concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG e non partecipano ai meccanismi della perequazione di cui agli artt. 7 e 9. Le stesse sono soggette alle condizioni contenute nel Protocollo di intesa sottoscritto. Gli interventi, così come previsti nel progetto di Tangenziale Verde in attuazione del citato Protocollo d'Intesa, sono finalizzati al recupero ed alla salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali, a garantire piena fruizione dell'ambiente naturale, alla valorizzazione dell'attività agricola. In esso sono ammesse anche le destinazioni previste per i parchi agrari, attuabili ai sensi dell'art. 34. Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio e della Commissione Edilizia Comunale.

33.07 Parco fluviale - Il PRG riconosce il sistema ecologico fluviale della Stura, del Po e del Sangone, integrato dalle aree verdi lungo il corso della Dora, che si estendono lungo le sponde dei fiumi con lo scopo di connettere città e natura. Questi parchi offrono spazi pubblici per attività ricreative e sociali e puntano a tutelare l'ambiente fluviale, la biodiversità e gli ecosistemi, promuovendo al contempo la conoscenza e la fruizione da parte dei cittadini. Essi perseguono finalità di rinaturalizzazione delle sponde e realizzazione di percorsi di fruizione pubblica. Il suddetto sistema ecologico è regolato dal Piano d'Area, quale strumento di pianificazione del territorio del Sistema delle Aree protette della fascia Fluviale del Po e dei suoi affluenti, cui si rimanda per la relativa disciplina. Le aree ricadenti all'interno del parco fluviale concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG con l'applicazione dell'indice e secondo le modalità previste all'art. 7 e sono soggette a cessione alla Città. Le aree a parco di cui al presente articolo sono prevalentemente aree inedificabili. È ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature funzionali alla fruizione delle aree, quali servizi igienici, punti di supporto agli utenti e analoghe dotazioni di servizio, purché costituite da manufatti non fondati, facilmente rimovibili e caratterizzati dal minimo impatto sul contesto naturale, con carattere di reversibilità. L'insediamento delle attività a sostegno della fruizione delle aree a parco deve essere oggetto di convenzionamento con la Città ai fini della definizione delle modalità di attuazione e gestione delle stesse. Nelle aree comprese nelle fasce fluviali del PAI si applicano le limitazioni all'edificabilità di cui all'Allegato B. Per i parchi fluviali a scala intercomunale della Stura, della Dora e del Sangone, la progettazione degli interventi è inserita in uno studio di inquadramento esteso agli ambiti fluviali limitrofi. Le attività esistenti e incongruenti con le suddette finalità pubbliche devono nel tempo rilocalizzarsi. La rilocalizzazione è disciplinata da apposita convenzione con la Città, che ne definisca modalità, tempi e garanzie nonché la cessione delle aree; per le aree ricomprese nel P.T.O. e nel Piano d'Area, ove dovuto, la convenzione è stipulata anche con l'Ente di gestione delle Aree protette del Po piemontese. Per gli edifici esistenti, fino alla rilocalizzazione delle attività incongruenti, sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Il mutamento della destinazione d'uso è ammesso solo verso le destinazioni previste dal Piano per le

presenti aree. Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole, fatte salve in ogni caso le condizioni di inedificabilità dei suoli e le limitazioni di cui all'Allegato B, è ammessa la realizzazione di locali, impianti, di esclusiva natura tecnica, non costituenti SL necessari per l'esercizio dell'attività agricola quali ad esempio tettoie, silos non accessibili, serbatoi idrici, ecc. da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti. Sono ammessi gli adeguamenti funzionali di natura tecnica necessari al rispetto della normativa di settore. Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto. Sono esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente. Per i soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo, è sempre ammesso, negli immobili esistenti, l'insediamento di residenza rurale fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare. Al fine di promuovere le attività agricole, fatte salve in ogni caso le condizioni di inedificabilità dei suoli e le limitazioni di cui all'Allegato B, è inoltre ammessa la realizzazione delle attrezzature e dei fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, costruzioni per la prima conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda, depositi per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento, ricoveri per il bestiame, serre fisse per colture aziendali, da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., secondo i criteri previsti dalla lett. g) del medesimo articolo, previa stipula di apposita convenzione che ne determini quantità, tempi e modalità di utilizzo.

33.09 Parco collinare - Il parco collinare costituisce una parte del territorio comunale di notevole interesse naturalistico, architettonico e paesaggistico, parte del quale ricade nel Parco Naturale della Collina di Superga. Il PRG intende tutelarne l'ambiente naturale garantendo condizioni di fruibilità collettiva, come ulteriormente disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Per gli ambiti ricadenti entro il Parco Naturale della Collina di Superga sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge istitutiva del parco stesso (cfr. L.R. 55/91). Per le aree boscate è fatto espresso richiamo alla disciplina di cui al successivo art 45. Le aree ricadenti all'interno del parco collinare concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG con le modalità previste al precedente art 7, quali aree non soggette a cessione ma da assoggettare all'uso pubblico tramite apposita convenzione, che ne regoli la fruibilità collettiva, la conservazione del valore ambientale e la manutenzione. All'interno del parco è vietato:

a) costruire nuovi edifici e strutture stabili o temporanee (salvo quelle previste dal piano esecutivo del parco);

b) ridurre a coltura le aree boschive;

c) alterare la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio. L'insediamento delle attività a sostegno della fruizione delle aree a parco deve essere oggetto di convenzionamento con la Città ai fini della definizione delle modalità di attuazione e gestione delle stesse. Fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Allegato A e all'Allegato B, per gli immobili finalizzati alle destinazioni previste dal presente articolo sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Eventuali adeguamenti igienico funzionali devono essere prioritariamente realizzati all'interno delle sagome esistenti. Qualora la conformazione degli edifici esistenti non lo consenta sarà possibile realizzare detti

33.08 Parco collinare - Il parco collinare costituisce una parte del territorio comunale di notevole interesse naturalistico, architettonico e paesaggistico, parte del quale ricade nel Parco Naturale della Collina di Superga. Il PRG intende tutelarne l'ambiente naturale garantendo condizioni di fruibilità collettiva, come ulteriormente disciplinato al Titolo III delle presenti norme. Per gli ambiti ricadenti entro il Parco Naturale della Collina di Superga sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge istitutiva del parco stesso (cfr. L.R. 55/91). Per le aree boscate è fatto espresso richiamo alla disciplina di cui al successivo art. 46. Le aree ricadenti all'interno del parco collinare concorrono alla formazione della capacità edificatoria del PRG con le modalità previste al precedente art. 7, quali aree non soggette a cessione ma da assoggettare all'uso pubblico permanente tramite apposita convenzione, che ne regoli la fruibilità collettiva, la conservazione del valore ambientale e la manutenzione. All'interno del parco è vietato:

a) costruire nuovi edifici e strutture stabili o temporanee (salvo quelle previste dal piano esecutivo del parco e dal presente articolo);

b) ridurre a coltura le aree boschive;

c) alterare la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio. L'insediamento delle attività a sostegno della fruizione delle aree a parco deve essere oggetto di convenzionamento con la Città ai fini della definizione delle modalità di attuazione e gestione delle stesse. Fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Allegato A e all'Allegato B, per gli immobili finalizzati alle destinazioni previste dal presente articolo sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Eventuali adeguamenti igienico funzionali devono essere prioritariamente realizzati all'interno delle sagome esistenti. Qualora la conformazione degli edifici esistenti non lo consenta sarà possibile realizzare detti

interventi in sopraelevazione. Per le attività agricole in atto nelle aree a parco, fino alla loro eventuale trasformazione d'uso secondo le finalità del presente articolo, sono inoltre ammessi:

a) la realizzazione delle attrezzature costituenti locali accessori, impianti, di esclusiva natura tecnica, necessari per l'esercizio dell'attività, diversi da quelli elencati alla lettera g) c 2 art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 04 dello stesso articolo;

b) l'insediamento di residenza rurale negli immobili esistenti fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare, per i soggetti di cui al comma 03, lettere a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo. Per gli immobili con destinazioni incongruenti con quelle previste dal presente articolo, fatta salva la disciplina di cui all'Allegato B, sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo. La realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente con le previsioni di tutela paesaggistica di cui al Titolo III delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica regionale di cui all'art. 2 della L.R. 19/2009, gli interventi devono essere attuati in coerenza con le disposizioni degli artt. 18 e 42 del PPR. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e nelle aree rurali di specifico interesse paesaggistico, gli interventi contribuiscono a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario e attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato. Tali interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale del Paesaggio. Nelle aree non soggette a tale vincolo, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale. Sono vietati gli interventi di trasformazione che alterino i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti, coerentemente con i caratteri tradizionali propri del contesto culturale e paesaggistico e il ripristino delle sistemazioni di valenza ecologica o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.).

ARTICOLO 34 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE OLTRE STANDARD: GENERALITÀ.

34.01 Le aree per servizi di interesse generale sono dotazioni territoriali per attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico che soddisfano particolari esigenze locali e di interesse collettivo, non comprese tra quelle previste e disciplinate dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

interventi in sopraelevazione. I piani e i progetti relativi al parco collinare salvaguardano le attività di tipo agricolo esistenti, individuando gli usi del suolo agricolo da mantenere. Nelle more dell'attuazione del parco, le aree utilizzate per coltivazioni agricole — orticole e floricole, colture legnose, seminativo, prato e pascolo — mantengono le attività in atto. La realizzazione e la gestione del parco possono essere attuate attraverso convenzioni tra i proprietari, i conduttori e i coltivatori diretti e l'Amministrazione Comunale, anche in forma consortile. Per le attività agricole in atto nelle aree a parco, fino alla loro eventuale trasformazione d'uso secondo le finalità del presente articolo, sono inoltre ammessi:

a) la realizzazione delle attrezzature costituenti locali accessori, impianti, di esclusiva natura tecnica, necessari per l'esercizio dell'attività, diversi da quelli elencati al comma 2, lettera g) c dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dello stesso articolo;

b) per i soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo negli immobili esistenti, l'insediamento di residenza rurale fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare. Gli interventi di cui al presente capoverso sono in ogni caso subordinati alle disposizioni del Titolo III e all'autorizzazione paesaggistica ove dovuta, nonché, nelle aree di elevato interesse agronomico, alle condizioni di cui all'art. 48.10. Per gli immobili con destinazioni incongruenti con quelle previste dal presente articolo, fatta salva la disciplina di cui all'Allegato B, sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Il mutamento della destinazione d'uso è ammesso solo verso le destinazioni previste dal Piano per le presenti aree. La realizzazione di impianti di produzione dell'energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente con le previsioni di tutela paesaggistica di cui al Titolo III delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica regionale di cui all'art. 2 della L.R. 19/2009, gli interventi devono essere attuati in coerenza con le disposizioni degli artt. 18 e 42 del PPR. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e nelle aree rurali di specifico interesse paesaggistico, gli interventi contribuiscono a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario e attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato. Tali interventi sono subordinati al parere della Commissione Locale del Paesaggio. Nelle aree non soggette a tale vincolo, gli interventi sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale. Sono vietati gli interventi di trasformazione che alterino i caratteri e gli equilibri naturali del suolo, la morfologia e l'assetto idrogeologico del territorio. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti, coerentemente con i caratteri tradizionali propri del contesto culturale e paesaggistico e il ripristino delle sistemazioni di valenza ecologica o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.).

ARTICOLO 34 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE OLTRE STANDARD: GENERALITÀ.

34.01 Le aree per servizi di interesse generale sono dotazioni territoriali per attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico che soddisfano particolari esigenze locali e di interesse collettivo, non comprese tra quelle previste e disciplinate dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

34.02 Tali servizi sono considerati essenziali e possono essere svolti sia da Enti pubblici che da soggetti privati tenuti a rispettare specifici obblighi atti a garantirne l'accesso universale, la continuità e standard di qualità.

34.03 Il PRG riconosce le seguenti categorie:

- Attrezzature universitarie: istruzione, ricerca e residenze collettive (U)
- Attrezzature e impianti tecnologici (T)
- Impianti di interesse militare (M)
- Attrezzature ferroviarie (F)
- Campi nomadi (N)
- Spettacoli viaggianti (SV)
- Attrezzature di interesse generale (AIG)
- Cimiteri (C)
- Parco agrario urbano (PAU)

34.04 Per le aree a servizio disciplinate dal presente articolo sono comunque ammessi ampliamenti della SL esistenti per un massimo del 20%. Agli interventi si applicano i parametri edilizi previsti dal REC. La possibilità di superamento della suddetta percentuale di ampliamento, attraverso la partecipazione ai meccanismi perequativi di cui all'art. 7, e l'eventuale deroga ai suddetti parametri edilizi sono subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. Gli interventi sugli edifici esistenti che superano la ristrutturazione edilizia devono essere oggetto di un masterplan approvato dal Consiglio Comunale.

34.05 I suddetti parametri urbanistici non si applicano al Parco agrario urbano per il quale valgono le disposizioni contenute al successivo comma 11.

34.06 Trattandosi di aree a servizi, gli interventi da realizzarsi in esse non dovranno garantire gli standard di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

34.07 In tutte le aree per servizi, di cui al presente articolo, sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

34.08 In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

34.09 Attrezzature ferroviarie (F) - Nelle aree per attrezzature ferroviarie in sopra e sottosuolo sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprassuolo, purché siano integralmente

34.02 Tali servizi sono destinati a soddisfare esigenze di interesse generale e possono essere svolti sia da Enti pubblici che da soggetti privati tenuti a rispettare specifici obblighi da disciplinare in apposita convenzione, atti a garantirne la fruizione pubblica, la continuità e standard di qualità.

34.03 Il PRG riconosce le seguenti categorie:

- Attrezzature universitarie: istruzione, ricerca e residenze collettive (U)
- Attrezzature e impianti tecnologici (T)
- Impianti di interesse militare (M)
- Attrezzature ferroviarie (F)
- Campi nomadi (N)
- Spettacoli viaggianti (SV)
- Attrezzature di interesse generale (AIG)
- Cimiteri (C)
- Parco agrario urbano (PAU)

34.04 Gli interventi sugli edifici esistenti ricadenti nelle categorie U, M, F e AIG, che superano la ristrutturazione edilizia, devono essere oggetto di un masterplan approvato dal Consiglio Comunale.

34.05 Per il Parco agrario urbano valgono le disposizioni contenute al successivo comma 11.

34.06 Per gli interventi ricadenti nelle categorie di cui al comma 03, dovrà essere verificata l'eventuale necessità di reperimento delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le disposizioni normative vigenti e in relazione alle caratteristiche dell'intervento proposto.

34.07 In tutte le aree per servizi, di cui al presente articolo, sono sempre ammessi parcheggi pubblici.

34.08 In ogni caso, per gli interventi di nuova costruzione, andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente al fabbisogno espresso ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

34.09 Attrezzature ferroviarie (F) - Nelle aree per attrezzature ferroviarie in sopra e sottosuolo sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività e all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprassuolo, purché siano integralmente

garantite le previsioni di piano e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

34.10 Cimiteri (C) - Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale ricomprese nelle classi I(P) e II (P) della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è consentita, nel rispetto delle relative norme igienico-sanitarie, l'inumazione di animali d'affezione, ai sensi della normativa regionale vigente.

34.11 Parco agrario urbano (PAU) - E' un parco posto ai margini della città e facente parte di un sistema verde unitario di interesse naturalistico e paesaggistico che si estende anche oltre i confini comunali, fungendo da zona di transizione tra la città e le aree rurali residuali. Il PRG riconosce le aree a parco agrario urbano quali aree finalizzate alla promozione della produzione agraria e della valorizzazione del territorio, attraverso l'insediamento di attività agricole tendenzialmente di tipo sperimentale, didattiche-educative, sociali, ricreative e agrituristiche, colture legnose e orti urbani. Dette funzioni, accompagnate da attività all'aperto con la creazione di percorsi ciclopeditoni, possono essere integrate da esperienze educative e ricreative che coinvolgono la relazione con gli animali quali ad esempio pet therapy, nonché dalla vendita diretta di prodotti agricoli aziendali, con le modalità previste al successivo comma.

garantite le previsioni di Piano e i progetti di sistemazione dello spazio pubblico.

34.10 Cimiteri (C) - Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale ricomprese nelle classi I (P) e II (P) della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è consentita, nel rispetto delle relative norme igienico-sanitarie, l'inumazione di animali d'affezione, ai sensi della normativa regionale vigente.

34.11 Parco agrario urbano (PAU) - È un parco posto ai margini della città e facente parte di un sistema verde unitario di interesse naturalistico e paesaggistico che si estende anche oltre i confini comunali, fungendo da zona di transizione tra la città e le aree rurali residuali. Il PRG riconosce le aree a parco agrario urbano quali aree finalizzate alla promozione della produzione agraria e della valorizzazione del territorio, attraverso l'insediamento di attività agricole tendenzialmente di tipo sperimentale, didatticheeducative, sociali, ricreative e agrituristiche, colture legnose e orti urbani. Dette funzioni, accompagnate da attività all'aperto con la creazione di percorsi ciclopeditoni, possono essere integrate da esperienze educative e ricreative che coinvolgono la relazione con gli animali quali ad esempio pet therapy, nonché dalla vendita diretta di prodotti agricoli aziendali, con le modalità previste di seguito. L'agricoltura multifunzionale costituisce criterio interpretativo delle attività ammesse. Sono in particolare ricomprese: le colture protette quali componenti dell'attività agricola; l'allevamento non intensivo, ferma restando l'esclusione degli allevamenti zootecnici intensivi di cui al comma 16; il pascolo e la fienagione, quali pratiche funzionali e compatibili; le strutture e le attività strettamente funzionali al ciclo produttivo agricolo, ivi comprese la conservazione e la trasformazione dei prodotti aziendali e la vendita diretta. Le predette attività sono ammesse nel rispetto dei criteri di inserimento paesaggistico, di permeabilità dei suoli e di compatibilità ambientale, e comunque entro il limite di cui al successivo comma 12, punto 4) lettera d). Le aziende agricole e i soggetti che intendono perseguire le finalità del PRG, di cui all'art. 34, fermo restando quanto previsto al successivo comma, presentano al Comune un progetto soggetto a rilascio di titolo abilitativo, accompagnato da relazione illustrativa e apposito schema di convenzione che regola gli impegni assunti dai soggetti aderenti, che definisce:

- a) la sistemazione delle aree, eventualmente estesa anche alle aree di proprietà della Città, ove concorde;
- b) le modalità di utilizzo delle aree ed edifici interessati e la loro fruibilità per funzioni a carattere pubblico e/o privato;
- c) le funzioni insediate e da insediare negli edifici esistenti e in progetto;
- d) gli eventuali interventi di ampliamento per la realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento delle attività previste, per una superficie massima pari al 20% della SL esistente e legittimamente autorizzata;
- e) gli eventuali spazi a parcheggio, nella quantità strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività, da reperire prioritariamente nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti in mancanza, in aree che ne prevedano la piantumazione e garantiscano la reversibilità e la permeabilità dei suoli e, in mancanza delle stesse, in aree che dovranno prevederne la piantumazione e garantire la reversibilità dei suoli, la loro permeabilità;
- f) l'organizzazione e la gestione delle attività previste;
- g) il cronoprogramma attuativo. Al fine di tutelare l'attività delle aziende agricole esistenti, fatte salve in ogni caso le condizioni di inedificabilità dei suoli e le limitazioni di cui all'Allegato B, fino alla loro eventuale trasformazione d'uso secondo la finalità del presente articolo, è ammessa la realizzazione di locali, impianti, di esclusiva natura tecnica,

non costituenti SL necessari per l'esercizio dell'attività agricola quali ad esempio tettoie, silos non accessibili, serbatoi idrici, ecc. da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 4 dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli. Gli interventi dovranno prioritariamente prevedere il recupero degli edifici esistenti. Sono ammessi gli adeguamenti funzionali di natura tecnica necessari al rispetto della normativa di settore. Sugli immobili esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione agricola in atto. Sono esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA ai sensi della normativa vigente. Per i soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo, è sempre ammesso, negli immobili esistenti, l'insediamento di residenza rurale fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare. E' inoltre ammessa la realizzazione delle attrezzature e fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, costruzioni per la prima conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda, depositi per la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento, ricoveri per il bestiame, serre fisse per colture aziendali da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 3, lett. a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., nella misura massima di 1.000 mq di SL una tantum, previa stipula di apposita convenzione che ne determini quantità, tempi e modalità di utilizzo. Nell'ambito degli interventi ammessi sugli edifici esistenti e/o di nuova costruzione, al fine di un loro corretto inserimento paesaggistico, il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è subordinato al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'originario paesaggio rurale in cui gli stessi risultano inseriti ed all'utilizzo dei materiali e degli elementi costruttivi della tradizione rurale. Sono consentite le pensioni e le attività rivolte alla custodia degli animali d'affezione e le eventuali relative strutture esterne. Nel caso di presenza di allevamenti zootecnici si fa riferimento alle relative norme igienico sanitarie. Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di allevamenti intensivi.

34.12 Le aziende agricole che intendono perseguire le finalità del PRG, di cui all'art. 34 comma 02, fermo restando quanto previsto al successivo comma, presentano al Comune un progetto soggetto a rilascio di titolo abilitativo, accompagnato da relazione illustrativa e apposito schema di convenzione che regola gli impegni assunti dai soggetti aderenti, che definisce:

- a) la sistemazione delle aree, eventualmente esteso anche alle aree di proprietà della Città, ove concorde;
- b) le modalità di utilizzo delle aree ed edifici interessati e la loro fruibilità per funzioni a carattere pubblico e/o privato;
- c) le funzioni insediate e da insediare negli edifici esistenti e in progetto;
- d) gli eventuali interventi di ampliamento per la realizzazione di strutture funzionali allo svolgimento delle attività previste, per una superficie massima pari al 20% della SL esistente e legittimamente autorizzata;
- e) gli eventuali spazi a parcheggio, nella quantità strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività, da reperire prioritariamente nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti e, in mancanza delle stesse, in aree che dovranno prevederne la piantumazione e garantire la reversibilità dei suoli, la loro permeabilità;

f) l'organizzazione e la gestione delle attività previste;

g) il cronoprogramma attuativo.

34.13 Per le aziende agricole presenti nelle aree a parco, fatte salve le condizioni di inedificabilità dei suoli, fino alla loro eventuale trasformazione d'uso secondo le finalità del presente articolo, sono ammessi:

a) gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, fatte salve le eventuali norme di tutela previste per gli edifici di interesse storico, che dovranno prevedere il recupero degli edifici esistenti per le funzioni ammesse;

b) la realizzazione delle attrezzature costituenti locali accessori, impianti, di esclusiva natura tecnica, necessari per l'esercizio dell'attività, diversi da quelli elencati alla lett

g) c 2 art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. da rilasciarsi ai soggetti di cui al comma 04 dello stesso articolo;

c) l'insediamento di residenza rurale negli immobili esistenti fino a un massimo di 150 mq di SL per nucleo familiare, per i soggetti di cui al comma 03, lettere a) e b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., in caso di motivate e dimostrate esigenze legate al disagio abitativo.

34.14 Nell'ambito degli interventi ammessi sugli edifici esistenti e/o di nuova costruzione, al fine di un loro corretto inserimento paesaggistico, il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è subordinato al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'originario paesaggio rurale in cui gli stessi risultano inseriti ed all'utilizzo dei materiali e degli elementi costruttivi della tradizione rurale.

34.15 Sono consentite le pensioni e le attività rivolte alla custodia degli animali d'affezione e le eventuali relative strutture esterne.

34.16 Nel caso di presenza di allevamenti zootecnici si fa riferimento alle relative norme igienico sanitarie. Non sono ammessi gli allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla D.G.R. 12-5250/2002 e s.m.i.

34.17 Sono comunque esclusi eventuali interventi assoggettati alle procedure di VIA.

34.18 Si considerano compatibili con le dotazioni territoriali di cui al presente articolo, le attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti, nel rispetto della normativa di settore vigente.

ARTICOLO 35 - AREE PER LA VIABILITÀ

35.01 Il PRG individua nelle tavole dell'azzonamento i sedimi viari esistenti, indistintamente che siano di proprietà pubblica, privata o privata assoggettata all'uso pubblico, e i sedimi viari in progetto, da acquisire attraverso procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i..

35.02 Il tracciato viario in progetto può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di PRG, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite dalla normativa di settore.

35.03 Nelle Figure di Ricomposizione Urbana il PRG fornisce ulteriori indicazioni relative a previsioni di connessioni strategiche e assi strategici, come disciplinate al successivo art. 36.

34.12 Si considerano compatibili con le dotazioni territoriali di cui al presente articolo, le attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti, nel rispetto della normativa di settore vigente.

ARTICOLO 35 - AREE PER LA VIABILITÀ

35.01 Il PRG individua nelle tavole dell'azzonamento i sedimi viari esistenti, indistintamente che siano di proprietà pubblica, privata o privata assoggettata all'uso pubblico, e i sedimi viari in progetto, da acquisire attraverso procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

35.02 Il tracciato viario in progetto può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva senza che queste comportino variante di PRG, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate in cartografia e/o stabilite dalla normativa di settore.

35.03 Nelle Figure di Ricomposizione Urbana il PRG fornisce ulteriori indicazioni relative a previsioni di connessioni strategiche e assi strategici, come disciplinate al successivo art. 36.

35.04 Nella realizzazione degli interventi previsti dal PRG i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le aree di arredo e le alberate ove previste. Le aree di arredo dovranno essere sistemate a prato con o senza alberature, o, se di esigua entità, pavimentate. Le aree di arredo di maggior dimensioni potranno essere attrezzate con parcheggi di superficie, o nel sottosuolo con autorimesse pubbliche o di uso pubblico.

35.05 Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse privati in sottosuolo previa convenzione con la Città.

35.06 Sono compatibili le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio della rete di trasporto pubblico locale e della metropolitana con le relative stazioni e impianti tecnici.

35.07 Negli spazi sottostanti i cavalcavia compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti, ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto delle norme di settore, fino a un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (4) di cui all'art.5.

35.08 La progettazione di dette infrastrutture dovrà tenere in considerazione, sia per l'uso dei materiali che per il trattamento del suolo, le caratteristiche ambientali e funzionali del contesto in cui dovranno essere realizzate.

35.09 Sugli edifici ricadenti in aree che il PRG destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo, fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B.

35.10 Le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada.

CAPO IV - FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

ARTICOLO 36 - DEFINIZIONE, RUOLO E TIPOLOGIE

36.01 Il Piano individua le Figure di Ricomposizione Urbana (FRU) quali ambiti strategici di scala urbana, finalizzati a orientare e coordinare i principali processi di trasformazione, rigenerazione e riqualificazione della città. Le FRU sono costituite da aggregazioni funzionali e spaziali di Aree di trasformazione, comparti in corso di attuazione, ambiti infrastrutturali e tessuti urbani consolidati contigui, tra loro connessi da relazioni morfologiche, funzionali, infrastrutturali e ambientali. Le FRU sono rappresentate complessivamente nella Tavola T00-0A-01 → T00-8A-01 – Figure di Ricomposizione Urbana e dettagliate nelle tavole e negli elaborati specifici del PRG.

36.02 Le Figure di Ricomposizione Urbana costituiscono il principale dispositivo strategico del PRG per l'attuazione degli indirizzi di sviluppo urbano nei contesti a maggiore potenziale trasformativo. Esse perseguono, in coerenza con le priorità politiche dell'Amministrazione comunale e con gli obiettivi generali del Piano, in particolare:

- a) il miglioramento dell'accessibilità urbana e della connessione tra sistemi di mobilità sostenibile, trasporto pubblico e reti della mobilità attiva;
- b) il rafforzamento della coesione sociale, dell'offerta di servizi e delle centralità urbane e di quartiere;

35.04 Nella realizzazione degli interventi previsti dal PRG i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese le banchine pedonali, le aree di arredo e le alberate ove previste. Le aree di arredo dovranno essere sistemate a prato con o senza alberature, massimizzando ove possibile le superfici alberate o, se di esigua entità, pavimentate. Le aree di arredo di maggior dimensioni potranno essere attrezzate con parcheggi di superficie, o nel sottosuolo con autorimesse pubbliche o di uso pubblico.

35.05 Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse privati in sottosuolo previa convenzione con la Città.

35.06 Sono compatibili le opere e gli interventi connessi alla realizzazione e all'esercizio della rete di trasporto pubblico locale e della metropolitana con le relative stazioni e impianti tecnici.

35.07 Negli spazi sottostanti i cavalcavia compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti, ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto delle norme di settore, fino a un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (4) di cui all'art.5.

35.08 La progettazione di dette infrastrutture dovrà tenere in considerazione, sia per l'uso dei materiali che per il trattamento del suolo, le caratteristiche ambientali e funzionali del contesto in cui dovranno essere realizzate.

35.09 Sugli edifici ricadenti in aree che il PRG destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo, fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'allegato B.

35.10 Le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal nuovo Codice della Strada.

CAPO IV - FIGURE DI RICOMPOSIZIONE URBANA

ARTICOLO 36 - DEFINIZIONE, RUOLO E TIPOLOGIE

36.01 Il Piano individua le Figure di Ricomposizione Urbana (FRU) quali ambiti strategici di scala urbana, finalizzati a orientare e coordinare i principali processi di trasformazione, rigenerazione e riqualificazione della città. Le FRU sono costituite da aggregazioni funzionali e spaziali di Aree di trasformazione, comparti in corso di attuazione, ambiti infrastrutturali e tessuti urbani consolidati contigui, tra loro connessi da relazioni morfologiche, funzionali, infrastrutturali e ambientali. Le FRU sono rappresentate complessivamente nelle Tavole T00-0A-02 → T00-8A-02 – Figure di Ricomposizione Urbana e dettagliate nelle tavole e negli elaborati specifici del PRG.

36.02 Le Figure di Ricomposizione Urbana costituiscono il principale dispositivo strategico del PRG per l'attuazione degli indirizzi di sviluppo urbano nei contesti a maggiore potenziale trasformativo. Esse perseguono, in coerenza con gli obiettivi generali del Piano, in particolare:

- a) il miglioramento dell'accessibilità urbana e della connessione tra sistemi di mobilità sostenibile, trasporto pubblico e reti della mobilità attiva;
- b) il rafforzamento della coesione sociale, dell'offerta di servizi e delle centralità urbane e di quartiere;

c) la promozione della sostenibilità ambientale, climatica e paesaggistica, anche attraverso il potenziamento delle infrastrutture verdi e blu;

d) l'orientamento unitario della trasformazione urbana e della qualità del paesaggio costruito, superando interventi frammentari e non coordinati.

36.03 Le Figure di Ricomposizione Urbana non introducono una nuova zonizzazione urbanistica, ma costituiscono quadri di riferimento strategico e progettuale, ai quali devono conformarsi e coordinarsi le trasformazioni previste dalle Aree normative, dalle Aree di trasformazione e dagli strumenti urbanistici attuativi ricadenti al loro interno.

36.04 Gli elementi costitutivi delle Figure di Ricomposizione Urbana, variamente combinati in relazione alle specificità di ciascun ambito, comprendono:

a) connessioni strategiche;

b) assi strategici;

c) fronti urbani da valorizzare;

d) nuovi marcatori urbani;

e) nuovi spazi pubblici urbani;

f) nuovi spazi pubblici verdi;

g) proposte di ricomposizione della sezione stradale;

h) filtri verdi di mitigazione.

ARTICOLO 37 - CRITERI MORFOLOGICI

37.01 Le Figure di Ricomposizione Urbana sono accompagnate da un insieme coordinato di criteri morfologici e spaziali, finalizzati a orientare la trasformazione urbana verso assetti unitari, riconoscibili e coerenti con gli obiettivi strategici del PRG. I criteri di cui al presente articolo definiscono indirizzi, prescrizioni e condizioni di attuazione riferite agli elementi costitutivi delle FRU, con l'obiettivo di garantire continuità spaziale, qualità dello spazio pubblico, accessibilità, riconoscibilità urbana e integrazione ambientale. Tali criteri si applicano in modo differenziato in relazione alla tipologia di ambito interessato (Aree di Trasformazione, tessuti consolidati, viabilità e aree per servizi), secondo quanto specificato nei commi seguenti.

37.02 Le connessioni strategiche sono indicazioni prescrittive, la cui posizione è indicativa. Descrivono percorsi urbani prioritari finalizzati a garantire continuità, accessibilità e connessione tra centralità urbane, spazi pubblici e servizi di interesse collettivo.

a) Dove l'indicazione si trova su viabilità o su aree per servizi, essa ha valore di indirizzo operativo.

b) Dove l'indicazione si trova su Aree di Trasformazione, essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore, in continuità con il percorso indicato nella FRU.

c) la promozione della sostenibilità ambientale, climatica e paesaggistica, anche attraverso il potenziamento delle infrastrutture verdi e blu;

d) l'orientamento unitario della trasformazione urbana e della qualità del paesaggio costruito, superando interventi frammentari e non coordinati.

36.03 Le Figure di Ricomposizione Urbana non introducono una nuova zonizzazione urbanistica, ma costituiscono quadri di riferimento strategico e progettuale, ai quali devono conformarsi e coordinarsi le trasformazioni previste dalle Aree normative, dalle Aree di trasformazione e dagli strumenti urbanistici attuativi ricadenti al loro interno.

36.04 Gli elementi costitutivi delle Figure di Ricomposizione Urbana, variamente combinati in relazione alle specificità di ciascun ambito, comprendono:

a) connessioni strategiche;

b) assi strategici;

c) fronti urbani da valorizzare;

d) nuovo marcatore urbano;

e) nuovo spazio pubblico;

f) aree verdi pubbliche;

g) ricomposizione della sezione stradale;

h) filtro verde di mitigazione.

ARTICOLO 37 - CRITERI MORFOLOGICI

37.01 Le Figure di Ricomposizione Urbana sono accompagnate da un insieme coordinato di criteri morfologici e spaziali, finalizzati a orientare la trasformazione urbana verso assetti unitari, riconoscibili e coerenti con gli obiettivi strategici del PRG. I criteri di cui al presente articolo definiscono indirizzi e prescrizioni riferite agli elementi costitutivi delle FRU, con l'obiettivo di garantire continuità spaziale, qualità dello spazio pubblico, accessibilità, riconoscibilità urbana e integrazione ambientale. Tali criteri si applicano in modo differenziato in relazione alla tipologia di ambito interessato (aree per servizi e per la viabilità, Aree di Trasformazione, restanti Aree normative), secondo quanto specificato nei commi seguenti. Ove le presenti norme attribuiscono a un elemento valore di indirizzo, questo opera come riferimento per i progetti promossi dall'Amministrazione e per la progettazione degli interventi, senza costituire condizione di attuazione.

37.02 Connessioni strategiche: descrivono percorsi urbani prioritari finalizzati a garantire continuità, accessibilità e connessione tra centralità urbane, spazi pubblici e servizi di interesse collettivo. La loro localizzazione grafica ha valore indicativo.

a) Nelle aree per servizi e per la viabilità di cui al Capo III del presente Titolo, l'indicazione ha valore di indirizzo.

b) Nelle Aree di Trasformazione, l'indicazione è prescrittiva e prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore, in continuità con il percorso indicato nella FRU.

L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto.

c) In corrispondenza di tessuti consolidati, l'indicazione comporta prescrittività in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime. Essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore. L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto attuativo.

37.03 Gli assi strategici sono indicazioni e posizioni prescrittive. Descrivono assi urbani dal rilevante valore morfologico.

a) Dove l'indicazione si trova su viabilità o su aree per servizi, essa ha valore di indirizzo operativo.

b) Dove l'indicazione si trova su Aree di Trasformazione, essa prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, dalla larghezza minima di 5 m, in corrispondenza con il percorso indicato nella FRU.

c) Dove l'indicazione si trova su tessuti consolidati, essa prescrive la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore, in corrispondenza con il percorso indicato nella FRU, in occasione di interventi di ristrutturazione pesante. In questi casi si prescrive PDC convenzionato, nel caso di proprietario singolo, o PEC nel caso di più proprietari.

37.04 I Fronti urbani da valorizzare sono indicazioni operative che prescrivono l'allineamento dei volumi, in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, al fine di ottenere fronti edilizi dal carattere unitario e congruenti con la scala e l'identità del contesto. Limitatamente agli aspetti morfologici e compositivi, l'indicazione prevale rispetto alle disposizioni dell'area normativa interessata.

37.05 Le proposte di ricomposizione della sezione stradale sono indicazioni strategiche lineari che indirizzano interventi di riorganizzazione dello spazio stradale, finalizzati alla riduzione della velocità veicolare e al miglioramento della sicurezza e continuità della mobilità dolce. Gli interventi possono prevedere, in forma coordinata: piste ciclabili, marciapiedi continui, alberature, arredi urbani e dispositivi di moderazione del traffico. Le indicazioni costituiscono riferimento per i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico promossi dall'Amministrazione e per gli interventi ricadenti nelle FRU.

37.06 I Nuovi Marcatori Urbani rappresentano elementi identitari che caratterizzano la trasformazione dell'area. Sono indirizzi strategici puntuali che descrivono elementi volti a evidenziare punti di interesse, caratterizzare lo spazio pubblico o rafforzare l'identità urbana, con funzione simbolica e orientativa. La progettazione dovrà essere coerente con la scala, la morfologia e l'identità del contesto urbano in cui si inserisce.

37.07 I nuovi spazi pubblici urbani sono indirizzi areali strategici finalizzati alla previsione di spazi pubblici o a fruizione pubblica con funzioni di socialità, svago e interesse collettivo, a prevalente vocazione pedonale.

L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto.

c) Nelle Aree normative di cui agli articoli da 20 a 28, l'indicazione è prescrittiva in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, e prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore. L'individuazione del percorso è oggetto di flessibilità e deve essere opportunamente definita in sede di progetto.

37.03 Assi strategici: descrivono assi urbani dal rilevante valore morfologico. La loro localizzazione grafica ha valore vincolante.

a) Nelle aree per servizi e per la viabilità di cui al Capo III del presente Titolo, l'indicazione ha valore di indirizzo.

b) Nelle Aree di Trasformazione, essa l'indicazione è prescrittiva e prescrive la realizzazione di un percorso di connessione, dalla larghezza minima di 5 m, in corrispondenza con il percorso indicato nella FRU.

c) Nelle Aree normative di cui agli articoli da 20 a 28, l'indicazione è prescrittiva in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, e prescrive la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione, di opportuna dimensione in base alla normativa vigente e di settore, in corrispondenza con il percorso indicato nella FRU.

37.04 Fronti urbani: da valorizzare sono indicazioni che prescrivono l'allineamento dei fronti edificati, in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime, al fine di ottenere fronti edilizi dal carattere unitario e congruenti con la scala e l'identità del contesto. La loro localizzazione grafica ha valore vincolante.

a) Nelle Aree di Trasformazione l'indicazione è prescrittiva.

b) Nelle Aree normative di cui agli articoli da 20 a 28 l'indicazione è prescrittiva in occasione degli interventi di cui al primo periodo. Limitatamente agli aspetti morfologici e compositivi, l'indicazione prevale rispetto alle disposizioni dell'area normativa interessata.

37.05 Nuovo marcatore urbano: rappresenta elemento identitario che caratterizza la trasformazione dell'area. E' un indirizzo puntuale che descrive elementi volti a evidenziare punti di interesse, caratterizzare lo spazio pubblico o rafforzare l'identità urbana, con funzione simbolica e orientativa. La progettazione persegue la coerenza con la scala, la morfologia e l'identità del contesto urbano in cui si inserisce.

37.06 Nuovo spazio pubblico: è un'indicazione areale finalizzata alla previsione di spazi pubblici o a fruizione pubblica con funzioni di socialità, svago e interesse collettivo, a prevalente vocazione pedonale. La sua localizzazione grafica ha valore indicativo.

a) su viabilità o su aree per servizi, l'indicazione ha valore di indirizzo operativo;

b) su Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione è prescrittiva.

37.08 I nuovi spazi pubblici verdi sono indirizzi areali strategici finalizzati alla previsione di spazi pubblici o a fruizione pubblica verdi con funzioni di socialità, svago e interesse collettivo, e a vocazione pedonale.

a) su viabilità o su aree per servizi, l'indicazione ha valore di indirizzo operativo;

b) su Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione è prescrittiva.

37.09 I filtri verdi di mitigazione sono indirizzi strategici lineari finalizzati alla realizzazione di barriere vegetali a funzione di mitigazione visiva, acustica e atmosferica rispetto a infrastrutture, impianti o insediamenti.

a) su Aree di Trasformazione e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'indicazione è prescrittiva;

b) su viabilità o su aree per servizi, l'indicazione ha valore di indirizzo operativo.

CAPO V - QUARTIERI E CENTRALITÀ

ARTICOLO 38 - QUARTIERI

38.01 Il Piano individua 34 Quartieri, riconosciuti come unità territoriali e urbanistiche di prossimità, definiti sulla base di criteri storici, morfologici e funzionali, nonché attraverso indagini qualitative e campagne di ascolto della cittadinanza. I Quartieri sono individuati nella Tavola T00-0C-00 – Centralità e quartieri.

38.02 I Quartieri costituiscono il riferimento territoriale per l'organizzazione delle politiche urbane di prossimità e per l'attuazione coordinata delle azioni del Piano, con particolare riferimento ai servizi di base e alle dotazioni pubbliche, allo spazio pubblico e alla mobilità locale, alle politiche sociali, culturali e di inclusione, all'individuazione e valorizzazione delle Centralità di quartiere.

38.03 L'individuazione dei Quartieri non comporta l'introduzione di specifici vincoli urbanistici, ma assume valore

a) nelle aree per servizi e per la viabilità di cui al Capo III del presente Titolo, l'indicazione ha valore di indirizzo;

b) nelle Aree di Trasformazione, l'indicazione è prescrittiva;

c) nelle Aree normative di cui agli articoli da 20 a 28 l'indicazione è prescrittiva in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

37.07 Nuove aree verdi pubbliche: sono indicazioni areali finalizzate alla previsione di spazi pubblici o a fruizione pubblica verdi con funzioni di socialità, svago e interesse collettivo, e a prevalente vocazione pedonale. La loro localizzazione grafica ha valore indicativo.

a) nelle aree per servizi e per la viabilità di cui al Capo III del presente Titolo, l'indicazione ha valore di indirizzo;

b) nelle Aree di Trasformazione l'indicazione è prescrittiva;

c) nelle Aree normative di cui agli articoli da 20 a 28 l'indicazione è prescrittiva in occasione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

37.08 Ricomposizione della sezione stradale: rappresenta indirizzi lineari per interventi di riorganizzazione dello spazio stradale, finalizzati alla riduzione della velocità veicolare e al miglioramento della sicurezza e continuità della mobilità dolce. Gli interventi possono prevedere, in forma coordinata: piste ciclabili, marciapiedi continui, alberature, arredi urbani e dispositivi di moderazione del traffico. Le indicazioni costituiscono riferimento per i progetti di riqualificazione dello spazio pubblico promossi dall'Amministrazione e per gli interventi ricadenti nelle FRU.

37.09 Filtro verde di mitigazione: rappresenta indicazioni lineari finalizzate alla realizzazione di barriere vegetali a funzione di mitigazione visiva, acustica e atmosferica rispetto a infrastrutture, impianti o insediamenti. La loro localizzazione grafica ha valore indicativo.

a) nelle aree per servizi e per la viabilità di cui al Capo III del presente Titolo, l'indicazione ha valore di indirizzo;

b) nelle Aree di Trasformazione l'indicazione è prescrittiva.

CAPO V - QUARTIERI E CENTRALITÀ

ARTICOLO 38 - QUARTIERI

38.01 Il Piano individua 34 Quartieri, riconosciuti come unità territoriali e urbanistiche di prossimità, definiti sulla base di criteri storici, morfologici e funzionali, nonché attraverso indagini qualitative e campagne di ascolto della cittadinanza. I Quartieri sono individuati nella Tavola T00-0C-01 – Centralità e quartieri.

38.02 I Quartieri costituiscono il riferimento territoriale per l'organizzazione delle politiche urbane di prossimità e per l'attuazione coordinata delle azioni del Piano, con particolare riferimento ai servizi di base e alle dotazioni pubbliche, allo spazio pubblico e alla mobilità locale, alle politiche sociali, culturali e di inclusione, all'individuazione e valorizzazione delle Centralità di quartiere.

38.03 L'individuazione dei Quartieri non comporta l'introduzione di specifici vincoli urbanistici, ma assume valore

ricognitivo, identitario e operativo ai fini della pianificazione e dell'azione amministrativa.

ARTICOLO 39 - CENTRALITÀ DI QUARTIERE

39.01 Il Piano riconosce le Centralità di quartiere quali luoghi strutturanti della vita quotidiana urbana, nei quali si concentrano funzioni di prossimità, relazioni sociali e pratiche d'uso collettive. Le Centralità di quartiere rappresentano presidi urbani di scala locale, caratterizzati dalla compresenza di esercizi di somministrazione, piccolo commercio, aree mercatali, servizi pubblici e spazi di incontro, e svolgono un ruolo essenziale nel garantire accessibilità ai servizi, vitalità dello spazio pubblico e coesione sociale. Esse costituiscono ambiti prioritari per le politiche di cura dello spazio pubblico, per il sostegno all'economia di prossimità e per il rafforzamento dell'identità dei Quartieri, in coerenza con gli obiettivi di prossimità, inclusione e qualità urbana perseguiti dal PRG. Le Centralità di quartiere sono individuate nella Tavola T00-0C-00 – Centralità e quartieri.

39.02 Al fine di tutelare e preservare il tessuto sociale ed economico di prossimità che caratterizza le Centralità di quartiere, il mutamento della destinazione d'uso commerciale assentita delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è ammesso esclusivamente alle seguenti specifiche condizioni cumulative:

- a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;
- b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.

39.03 Interventi di riqualificazione dello spazio pubblico possono essere promossi dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso accordi tra pubblico e privato, tramite apposita perimetrazione da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale. L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

39.04 L'Amministrazione può redigere progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, secondo gli indirizzi seguenti:

- a) qualificazione degli spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, piste ciclabili, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali e la valorizzazione dei viali storici. I percorsi ciclopedonali devono essere connessi con la rete esistente e con quella in progetto.
- b) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti favorendone la continuità e la connessione tra gli stessi anche tramite percorsi ciclopedonali;
- c) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale, principalmente individuati nell'Allegato Tecnico al PRG n. 18 Componenti Percettivo-Identitarie. Il Progetto di Riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale e che per gli assi viari sia esteso alle vie individuate in apposita documentazione progettuale.

ricognitivo, identitario e operativo ai fini della pianificazione e dell'azione amministrativa.

ARTICOLO 39 - CENTRALITÀ DI QUARTIERE

39.01 Il Piano riconosce le Centralità di quartiere quali luoghi strutturanti della vita quotidiana urbana, nei quali si concentrano funzioni di prossimità, relazioni sociali e pratiche d'uso collettive. Le Centralità di quartiere rappresentano presidi urbani di scala locale, caratterizzati dalla compresenza di esercizi di somministrazione, piccolo commercio, aree mercatali, servizi pubblici e spazi di incontro, e svolgono un ruolo essenziale nel garantire accessibilità ai servizi, vitalità dello spazio pubblico e coesione sociale. Esse costituiscono ambiti prioritari per le politiche di cura dello spazio pubblico, per il sostegno all'economia di prossimità e per il rafforzamento dell'identità dei Quartieri, in coerenza con gli obiettivi di prossimità, inclusione e qualità urbana perseguiti dal PRG. Le Centralità di quartiere sono individuate nella Tavola T00-0C-01 – Centralità e quartieri.

39.02 Al fine di tutelare e preservare il tessuto sociale ed economico di prossimità che caratterizza le Centralità di quartiere, il mutamento della destinazione d'uso commerciale, di ristorazione e pubblici esercizi, artigianale di servizio e di prossimità, assentita delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate con affaccio diretto su spazio pubblico o di uso pubblico è ammesso esclusivamente alle seguenti specifiche condizioni cumulative:

- a) cessazione dell'attività commerciale da oltre 12 mesi, come da visura camerale;
- b) corresponsione di un contributo economico aggiuntivo regolato da specifico atto, finalizzato alla compensazione del mancato presidio pubblico esercitato dall'attività commerciale.

39.03 Interventi di riqualificazione dello spazio pubblico possono essere promossi dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso accordi tra pubblico e privato, tramite apposita perimetrazione da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale. L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

39.04 L'Amministrazione può redigere progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, anche estesi ad aree a servizi contigue o prossime, secondo gli indirizzi seguenti:

- a) qualificazione degli spazi pubblici: strade, viali, corsi e piazze, piste ciclabili, marciapiedi e spazi pedonali, il coordinamento degli arredi stradali e la valorizzazione dei viali storici. I percorsi ciclopedonali devono essere connessi con la rete esistente e con quella in progetto.
- b) organizzazione e valorizzazione del verde e degli spazi non costruiti favorendone la continuità e la connessione tra gli stessi anche tramite percorsi ciclopedonali;
- c) rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale, principalmente individuati nelle Tavole T11-A1-01 → T11-A3-01 – Componenti percettivo-identitarie. Il Progetto di Riqualificazione dello spazio pubblico può essere approvato per parti, a condizione che ne venga garantita la coerenza tipologica e funzionale e che per gli assi viari sia esteso alle vie individuate in apposita documentazione progettuale.

39.05 Ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico afferente le centralità di quartiere, i soggetti privati possono avanzare proposte progettuali per la realizzazione di un'opera pubblica e/o la riqualificazione di uno spazio pubblico, a propria cura e spese. La proposta progettuale, qualora valutata positivamente dall'Amministrazione in relazione agli obiettivi di PRG, dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale. Il soggetto proponente si farà carico della progettazione, realizzazione e collaudo delle opere.

CAPO VI - VALORI URBANI E AMBIENTALI

ARTICOLO 40 - AMBITI STORICO-AMBIENTALI

40.01 Il PRG definisce Ambiti storico-ambientali le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano. Tali ambiti sono individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici e contraddistinti da numeri da 1 a 25.

40.02 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi degli Ambiti in oggetto sono quelli delle Zone e delle Aree normative in cui ricadono. Negli Ambiti 1, 2 e 3, l'altezza massima degli edifici è limitata a 21 metri. A eccezione delle Aree per servizi ex artt. 21 e 22, lo spessore massimo del corpo di fabbrica è di 14 metri; le costruzioni devono attestarsi in aderenza o sul confine o, in caso di pareti finestrate, la distanza tra fabbricati deve essere ≥ 10 metri; occorre rispettare il filo stradale o edilizio. Per le Aree per servizi le costruzioni devono attestarsi in aderenza o su confine. Nei rimanenti Ambiti l'altezza massima degli edifici deve essere coerente con quelle degli edifici limitrofi e del tessuto edilizio in cui ricadono, nel rispetto dell'altezza massima prevista dal Regolamento Edilizio.

40.03 Per gli edifici di particolare interesse storico (campitura nera) e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto nero continuo), vigono le norme di tutela e le modalità di intervento riportati nelle presenti norme e descritti nell'Allegato A.

40.04 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti negli Ambiti 1, 2 e 3; negli altri Ambiti, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

40.05 Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio. Gli interventi che richiedano la creazione di nuove opere di urbanizzazione ed il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., con le modalità attuative di cui alle presenti norme.

40.06 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, rispettando il criterio del minimo impatto visivo, delle migliori tecnologie disponibili e della coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento all'esterno di tali

39.05 Ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico afferente le Centralità di quartiere, i soggetti privati possono presentare proposte per la realizzazione di opere pubbliche e/o per la riqualificazione di spazi pubblici, a propria cura e proprie spese e senza corrispettivo in capacità edificatoria né a scomputo del contributo di costruzione. La proposta progettuale sarà valutata dall'Amministrazione in relazione agli obiettivi di PRG. Qualora valutata positivamente, il soggetto proponente si farà carico della progettazione, realizzazione e collaudo delle opere. L'attuazione avviene nelle forme e con le procedure stabilite dalla disciplina in materia di contratti pubblici.

CAPO VI - VALORI URBANI E AMBIENTALI

ARTICOLO 40 - AMBITI STORICO-AMBIENTALI

40.01 Il PRG definisce Ambiti storico-ambientali le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano. Tali ambiti sono individuati nella Tavola T00-0B-03 – Tavola dei valori urbani e ambientali e contraddistinti da numeri da 1 a 25. I limiti morfologici di cui al presente articolo prevalgono sulla disciplina di cui agli articoli 7 e 9.

40.02 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi degli Ambiti in oggetto sono quelli delle Zone e delle Aree normative in cui ricadono. Negli Ambiti 1, 2 e 3, l'Altezza del Fronte massima è di 21 metri. A eccezione delle Aree per servizi ex artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., lo spessore massimo del corpo di fabbrica è di 14 metri; le costruzioni devono attestarsi in aderenza o sul confine o, in caso di pareti finestrate, la distanza tra fabbricati deve essere ≥ 10 metri; occorre rispettare il filo stradale o edilizio. Per le Aree per servizi le costruzioni devono attestarsi in aderenza o su confine. Nei rimanenti Ambiti l'Altezza del Fronte massima deve essere coerente con quella degli edifici limitrofi e del tessuto edilizio in cui ricadono e non può superare l'Altezza del Fronte massima stabilita per l'Area normativa in cui ricadono. I limiti comprendono il piano arretrato e le maggiorazioni ammesse dal Regolamento Edilizio. L'Altezza del Fronte è calcolata secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.

40.03 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico individuati ai sensi dell'articolo 44, vigono le norme di tutela e le modalità di intervento riportati nelle presenti norme e descritti nell'Allegato A.

40.04 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti negli Ambiti 1, 2 e 3; negli altri Ambiti, ove consentiti, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

40.05 Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio nei casi di sua competenza. Gli interventi che richiedano la creazione di nuove opere di urbanizzazione ed il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse, si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i., con le modalità attuative di cui alle presenti norme.

40.06 L'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica e non compromettere la percezione

impianti è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.

40.07 L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in copertura non dovrà interferire con le visuali principali e panoramiche, non dovrà essere visibile da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica e dovranno essere utilizzate le migliori tecnologie disponibili.

ARTICOLO 41 - AMBITI DEI PROGETTI UNITARI

41.01 Il Piano definisce come Ambiti dei Progetti Unitari, individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici, le parti di territorio caratterizzate da insediamenti realizzati con Piani o progetti attuativi unitari, riconoscibili per la presenza di una struttura spaziale definita, di una sequenza coerente di spazi aperti pubblici e comuni, e di una configurazione morfologica e insediativa complessivamente omogenea.

41.02 Negli Ambiti dei progetti unitari gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma sono subordinati alla predisposizione di uno studio unitario esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario e sono ammessi mediante modalità convenzionata.

ARTICOLO 42 - CONNESSIONI ECOSISTEMICHE

42.01 Il Piano individua come Connessioni ecosistemiche il sistema integrato costituito dalle Aree di Valore Ecologico e dalle Aree di Connettività ecologica, come rappresentate nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici. Le Connessioni ecosistemiche costituiscono la rete ecosistemica urbana, finalizzata a garantire la continuità ambientale, il miglioramento della biodiversità, la funzionalità ecologica degli spazi aperti e la resilienza ambientale della città, attraverso la riduzione della frammentazione, la de-impermeabilizzazione dei suoli e il rafforzamento delle relazioni tra sistemi naturali e insediativi. Le Connessioni ecosistemiche assumono valore di indirizzo strategico e operativo areale, orientato alla progressiva trasformazione degli spazi interessati in senso ecologico, senza configurare vincolo espropriativo né determinare inedificabilità assoluta,

delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso.

40.07 L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati su copertura non dovrà compromettere la percezione delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica.

ARTICOLO 41 - AMBITI DEI PROGETTI UNITARI

41.01 Il Piano definisce come Ambiti dei Progetti Unitari, individuati nella Tavola T00-0B-03 – Tavola dei valori urbani e ambientali, le parti di territorio caratterizzate da insediamenti realizzati con Piani o progetti attuativi unitari, riconoscibili per la presenza di una struttura spaziale definita, di una sequenza coerente di spazi aperti pubblici e comuni, e di una configurazione morfologica e insediativa complessivamente omogenea. Il Piano riconosce il valore del disegno originario di impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti di tali Ambiti e ne persegue il mantenimento e la valorizzazione.

41.02 Negli Ambiti dei progetti unitari gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma sono subordinati alla predisposizione di uno studio unitario esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario e sono ammessi mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. Lo studio unitario è allegato alla convenzione e riporta:

- a) il perimetro dell'insieme urbano unitario;
- b) la ricognizione del disegno originario di impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti;
- c) la verifica di coerenza dell'intervento con gli elementi di cui alla lettera b);
- d) l'assetto degli spazi aperti pubblici e comuni.

ARTICOLO 42 - CONNESSIONI ECOLOGICHE

42.01 Il Piano individua come Connessioni ecologiche il sistema integrato costituito dalle Aree di Valore Ecologico e dalle Aree di Connettività ecologica, come rappresentate nella Tavola T00-0B-03 – Tavola dei valori urbani e ambientali. Le Connessioni ecologiche partecipano alla Rete Ecologica Comunale di cui all'art. 52, finalizzata a garantire la continuità ambientale, il miglioramento della biodiversità, la funzionalità ecologica degli spazi aperti e la resilienza ambientale della città, attraverso la riduzione della frammentazione, la de-impermeabilizzazione dei suoli e il rafforzamento delle relazioni tra sistemi naturali e insediativi. Le Connessioni ecologiche assumono valore di indirizzo areale, salvo quanto prescritto al comma 02, orientato alla progressiva trasformazione degli spazi interessati in senso ecologico, senza configurare vincolo espropriativo né

fatti salvi i casi espressamente disciplinati nelle presenti norme.

42.02 Gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti all'interno delle aree individuate come Connessioni ecosistemiche sono disciplinati secondo le seguenti modalità:

a) Quando l'indicazione di Connessione ecosistemica interessa infrastrutture viarie o aree a servizi, essa ha valore di indirizzo strategico, finalizzato all'integrazione di soluzioni di rinaturalizzazione, drenaggio urbano sostenibile, incremento della permeabilità e mitigazione ambientale, da perseguire in occasione di interventi di riqualificazione o adeguamento funzionale.

b) Quando l'indicazione di Connessione ecosistemica interessa Aree di Trasformazione, è prescritta l'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022 e s.m.i., limitatamente agli spazi ricompresi nel perimetro della Connessione ecosistemica.

c) Tessuti urbani consolidati: quando l'indicazione di Connessione ecosistemica interessa tessuti urbani consolidati, è prescritta l'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022 e s.m.i., in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle parti dell'intervento ricadenti all'interno del perimetro della Connessione ecosistemica.

determinare inedificabilità assoluta, fatti salvi i casi espressamente disciplinati nelle presenti norme.

42.02 Gli interventi edilizi e urbanistici ricadenti all'interno delle aree individuate come Connessioni ecologiche sono disciplinati secondo le seguenti modalità:

a) nelle aree per servizi e per la viabilità di cui al Capo III del presente Titolo, l'indicazione ha valore di indirizzo areale, finalizzato all'integrazione di soluzioni di rinaturalizzazione, drenaggio urbano sostenibile, incremento della permeabilità e mitigazione ambientale, da perseguire in occasione di interventi di riqualificazione o adeguamento funzionale.

b) nelle Aree di Trasformazione, è prescritta l'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022 e s.m.i., limitatamente agli spazi ricompresi nel perimetro della Connessione ecologica.

c) nelle Aree normative di cui agli articoli da 20 a 28, l'indicazione ha valore di indirizzo areale, finalizzato all'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022 e s.m.i., da perseguire in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alle parti dell'intervento ricadenti all'interno del perimetro della Connessione ecologica.

42.03 Ai fini della dimostrazione dei requisiti prestazionali e ambientali richiesti dal presente articolo e dalle Linee guida di cui all'art. 10, i soggetti attuatori possono produrre protocolli di certificazione e rating system energetico-ambientali, di livello nazionale o internazionale, rilasciati da organismi terzi accreditati. La produzione di tali certificazioni non sostituisce le verifiche previste dalla legge.

ARTICOLO 43 - AMBITI A FUNZIONE SOCIALE E DI INTERESSE COLLETTIVO

43.01 Gli ambiti individuati nella Tavola T00-0B-01 – Tavola dei valori ambientali e paesaggistici come Ambiti a Funzione Sociale e di Interesse Collettivo rivestono particolare rilevanza pubblica e sono disciplinati dal presente articolo.

43.02 Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali perimetri, ogni intervento edilizio superiore al restauro e risanamento conservativo, nonché ogni cambio di destinazione d'uso, sono subordinati ad apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, previa valutazione degli impatti urbani, sociali e funzionali dell'intervento, al fine di individuare e disciplinare adeguate misure di compensazione o riequilibrio di interesse collettivo, definite in relazione agli effetti prodotti sul contesto e commisurate alla scala e all'intensità della trasformazione.

TITOLO III - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

CAPO I - PATRIMONIO STORICO E BENI CULTURALI

ARTICOLO 44 - EDIFICI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CARATTERIZZANTI L'AMBIENTE COSTRUITO

44.01 Con esclusione della Zona centrale storica, nelle Tavole relative ai Beni di valore riconosciuti dal Piano e nelle tavole dei Vincoli amministrativi e tutele sono individuati:

a) gli edifici di particolare interesse storico classificati per gruppi di appartenenza;

ARTICOLO 43 - AMBITI A FUNZIONE SOCIALE E DI INTERESSE COLLETTIVO

43.01 Gli ambiti individuati nella Tavola T00-0B-03 – Tavola dei valori urbani e ambientali come Ambiti a Funzione Sociale e di Interesse Collettivo rivestono particolare rilevanza pubblica e sono disciplinati dal presente articolo.

43.02 Negli edifici e nelle aree ricadenti in tali perimetri, ogni intervento edilizio superiore al restauro e risanamento conservativo, nonché ogni cambio di destinazione d'uso, sono subordinati ad apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, previa valutazione degli impatti urbani, sociali e funzionali dell'intervento, al fine di individuare e disciplinare adeguate misure di compensazione o riequilibrio di interesse collettivo, definite in relazione agli effetti prodotti sul contesto e commisurate alla scala e all'intensità della trasformazione.

TITOLO III - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

CAPO I - PATRIMONIO STORICO E BENI CULTURALI

ARTICOLO 44 - EDIFICI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E CARATTERIZZANTI L'AMBIENTE COSTRUITO

44.01 Con esclusione della Zona centrale storica, nelle Tavole T04-01-01 → T04-12-01 – Beni di valore riconosciuti dal Piano e nelle Tavole T01-01-01 → T01-03-01 – Vincoli amministrativi e fasce di rispetto e T01-04-01 → T01-06-01 – Vincoli e tutele sono individuati:

a) gli edifici di particolare interesse storico classificati per gruppi di appartenenza;

b) i perimetri delle pertinenze storiche relative agli edifici di particolare interesse storico;

c) gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto rosso continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico o in continuità visiva con esso).

Gli edifici sopra elencati sono classificati dal PRG di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Tali edifici comprendono edifici tutelati ai sensi del D. lgs. 42/2004.

44.02 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal PRG in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, anche derivanti da fedele ricostruzione delle facciate su spazio pubblico, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza: 1. Edifici di gran prestigio: comprendono residenze reali, edifici storici del governo e servizi, ville con parco di carattere rappresentativo, chiese, ecc. 2. Edifici di rilevante valore storico: comprendono edifici residenziali, edifici produttivi, collegi, convitti, conventi, palazzine, ville, villini e vigne con giardino, chiese, ecc. 3. Edifici di valore storico-ambientale: comprendono edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, complessi residenziali di edilizia pianificata, ecc. 4. Edifici di valore documentario: comprendono edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc. 5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario: comprendono impianti sportivi, ponti, edifici per funzioni eccezionali. Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente negli Ambiti Storici Ambientali, sono riconosciuti dal PRG in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un unico gruppo.

44.03 Gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento le modalità di intervento ammesse:

a) Esterno degli edifici su spazi pubblici, che comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso;

b) Sistema distributivo, che comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne);

c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi, che comprendono le superfici scoperte, pavimentate o

b) le aree delle pertinenze storiche delle pertinenze storiche relative agli edifici di particolare interesse storico;

c) gli edifici caratterizzanti il tessuto storico (tratto rosso continuo sui fronti esterni verso lo spazio pubblico o in continuità visiva con esso).

Gli edifici sopra elencati sono classificati dal PRG di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Il rispetto delle norme del presente articolo è prevalente rispetto alla disciplina della perequazione (art. 7) e a quella degli Ambiti ad alto livello di accessibilità (art. 9). Tali edifici comprendono anche edifici tutelati ai sensi del D. lgs. 42/2004 per i quali vigono le norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed in particolare gli articoli artt. 10 e 12, 20, 21, 22, 45, 49, 50, 52. Gli interventi su tali beni sono sottoposti obbligatoriamente alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del medesimo decreto. I beni culturali appartenenti a soggetto pubblico o a ente ecclesiastico, nonché a persone giuridiche private senza fine di lucro, e aventi più di settanta anni sono sottoposti al regime di tutela della Parte II del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. fino all'esito della procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del medesimo decreto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12. Gli interventi ammissibili sui beni tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, al di là del gruppo in cui sono inseriti dal presente Piano, devono prevedere prioritariamente interventi di conservazione secondo le definizioni dell'art. 29 del medesimo decreto.

44.02 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal PRG in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, anche derivanti da fedele ricostruzione delle facciate su spazio pubblico, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza: 1. Edifici di gran prestigio: comprendono residenze reali, edifici storici del governo e servizi, ville con parco di carattere rappresentativo, chiese, ecc. 2. Edifici di rilevante valore storico: comprendono edifici residenziali, edifici produttivi, collegi, convitti, conventi, palazzine, ville, villini e vigne con giardino, chiese, ecc. 3. Edifici di valore storico-ambientale: comprendono edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, complessi residenziali di edilizia pianificata, ecc. 4. Edifici di valore documentario: comprendono edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc. 5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario: comprendono impianti sportivi, ponti, edifici per funzioni eccezionali. Gli edifici caratterizzanti il tessuto storico, presenti prevalentemente negli Ambiti Storico-Ambientali, sono riconosciuti dal PRG in relazione alle diverse qualità che connotano lo spazio urbano e classificati in un unico gruppo.

44.03 Gli edifici di particolare interesse storico e gli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento le modalità di intervento ammesse:

a) Esterno degli edifici su spazi pubblici, che comprende gli eventuali portici, le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso;

b) Sistema distributivo, che comprende gli ambienti di ingresso e di distribuzione principale orizzontale (anditi, androni, porticati, logge e gallerie) e gli ambienti di distribuzione verticale (scaloni e scale interne ed esterne);

c) Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi, che comprendono le superfici scoperte, pavimentate o

piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori);

d) Interno dei corpi di fabbrica, che comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura a esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

44.04 Le modalità di intervento ammesse sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicate nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento definita nel presente articolo. Esse devono essere attuate secondo le modalità descritte nell'Allegato A, riferite alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'Allegato B alle presenti norme.

44.05 Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

a) La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le modalità descritte ai punti 1 e 2 dell'Allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A.

b) Negli edifici caratterizzanti il tessuto storico, all'interno dei cortili, è ammessa la realizzazione di verande coerenti con le caratteristiche dell'edificio secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio. Sono in ogni caso esclusi gli interventi sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie.

c) Non è ammessa la demolizione.

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 44

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Gruppi di edifici di particolare interesse storico				
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	RES	RES
2. Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS
3. Edifici di valore storico-ambientale	RIS	RIS	RIS	RIE
4. Edifici di valore documentario	RIS	RIE	RIS/RIE*	RIE
5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**
6. Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note: - RES = Restauro conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 3)
- RIS = Risanamento conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 4)
- RIE = Ristrutturazione edilizia: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 5)

piantumate e le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori);

d) Interno dei corpi di fabbrica, che comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura a esclusione degli ambienti che costituiscono il sistema distributivo principale.

44.04 Le modalità di intervento ammesse sugli edifici di particolare interesse storico e caratterizzanti il tessuto storico sono indicate nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento definita nel presente articolo. Esse sono descritte nell'Allegato A, con riferimento alle parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici, nonché secondo le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle prescrizioni dell'Allegato B alle presenti norme.

44.05 Gli interventi descritti in tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:

a) La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa secondo le modalità descritte ai punti 1 e 2 dell'Allegato A. Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono rispettare le modalità descritte al punto 3 dell'Allegato A.

b) Negli edifici caratterizzanti il tessuto storico, all'interno dei cortili, è ammessa la realizzazione di verande coerenti con le caratteristiche dell'edificio secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio. Sono in ogni caso esclusi gli interventi sulle fronti con affaccio su spazi pubblici e pubbliche vie.

c) Non è ammessa la demolizione.

Tabella delle modalità e condizioni di intervento - Art. 44

Parti degli edifici	Esterno degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Gruppi di edifici di particolare interesse storico				
1. Edifici di gran prestigio	RES	RES	RES	RES
2. Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS
3. Edifici di valore storico-ambientale	RIS	RIS	RIS	RIE
4. Edifici di valore documentario	RIS	RIE	RIS/RIE*	RIE
5. Edifici e manufatti speciali di valore documentario	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**	RIS/RIE**
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE	RIE

Note: - RES = Restauro conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 3)
- RIS = Risanamento conservativo: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 4)
- RIE = Ristrutturazione edilizia: modalità e condizioni di intervento (Allegato A, punto 5)

() E' ammessa la ristrutturazione edilizia di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti*

*(**) E' ammessa la ristrutturazione edilizia limitatamente ad adeguamenti funzionali con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti*

44.06 Nei sottotetti è ammesso:

a) l'incremento di SL dovuto all'utilizzo di orizzontamenti già esistenti, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A, punti 3 e 4;

b) l'incremento di SL conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A, punto 5;

c) il recupero ai sensi delle norme sovraordinate, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A.

44.07 Negli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 e nei rustici facenti parte dei fabbricati compresi nel gruppo 2 è ammesso il recupero degli spazi coperti e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per funzioni accessorie, secondo le categorie di intervento previste al D.M. 380/2001 e s.m.i. e le modalità e condizioni specificate nell'Allegato A. Il conseguente incremento di SL è in questi casi sempre ammesso. Gli interventi non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio.

44.08 Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali. Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante.

44.09 All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal PRG, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato di particolare interesse storico o caratterizzante il tessuto storico. È invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente. Il recupero della SL demolita può avvenire mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche prescrizioni dell'Allegato A, come indicato nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo. Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico ed architettonico dell'ambiente. L'altezza dei fabbricati interni ai cortili non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili. Per gli edifici di valore documentario appartenenti al gruppo 4, tali interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare il recupero delle parti di valore storico architettonico da attuarsi secondo le prescrizioni del risanamento conservativo. Le modalità di utilizzazione delle SL derivanti da demolizione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal PRG, sono descritte nell'Allegato A, punto 5.

44.10 Le prescrizioni dell'Allegato A relative agli edifici caratterizzanti il tessuto storico si estendono anche alle maniche e agli edifici interni al cortile che risultino parte

() È ammessa la ristrutturazione edilizia di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti*

*(**) È ammessa la ristrutturazione edilizia limitatamente ad adeguamenti funzionali con le modalità previste e descritte nelle norme seguenti*

44.06 Nei sottotetti è ammesso:

a) l'incremento di SL dovuto all'utilizzo di orizzontamenti già esistenti, che si configura quale intervento di restauro e risanamento conservativo, secondo le modalità e condizioni descritte nell'Allegato A;

b) l'incremento di SL conseguente alla realizzazione di nuovi orizzontamenti, che si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia, secondo le modalità e condizioni descritte nell'Allegato A;

c) il recupero ai sensi delle norme sovraordinate, nel rispetto delle modalità e condizioni descritte nell'Allegato A.

44.07 Negli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 e nei rustici facenti parte dei fabbricati compresi nel gruppo 2 è ammesso il recupero degli spazi coperti e dei rustici, limitato alle strutture fisse in muratura e risultanti chiuse almeno su tre lati, mentre per le altre è ammesso il recupero per funzioni accessorie, secondo le categorie di intervento previste al D.M. 380/2001 e s.m.i. e le modalità e condizioni specificate nell'Allegato A. Il conseguente incremento di SL è in questi casi sempre ammesso. Gli interventi non devono compromettere l'impianto originario e gli elementi storico-architettonici caratterizzanti l'edificio.

44.08 Negli edifici o manufatti appartenenti al gruppo 5 è ammessa la ristrutturazione edilizia, limitatamente ad adeguamenti funzionali. Tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei caratteri formali, storici, strutturali del manufatto edilizio ed essere compresi in uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante.

44.09 All'interno dei giardini e dei cortili non è consentita la demolizione di edifici o di bassi fabbricati, anche non specificatamente individuati dal PRG, coevi e coerenti con l'impianto e con i caratteri dell'edificio principale, se classificato di particolare interesse storico o caratterizzante il tessuto storico. È invece consentita la demolizione di parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o che risultino come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico - architettonica dell'ambiente. Il recupero della SL demolita può avvenire mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche prescrizioni dell'Allegato A, quando previsti nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo. Tali interventi non devono pregiudicare il carattere storico ed architettonico dell'ambiente. L'altezza dei fabbricati interni ai cortili non potrà essere maggiore di 1,5 volte rispetto alla larghezza dei cortili su cui essi prospettano e comunque non potrà superare la quota di 18 m.; in ogni caso non potrà essere superata la massima altezza dei fabbricati esistenti prospettanti sui cortili. Per gli edifici di valore documentario appartenenti al gruppo 4, tali interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare il recupero delle parti di valore storico architettonico da attuarsi secondo le prescrizioni del risanamento conservativo. Le modalità di utilizzazione delle SL derivanti da demolizione di fabbricati o bassi fabbricati interni ai cortili, ove consentito dal PRG, sono descritte nell'Allegato A, punto 5.

44.10 Le prescrizioni dell'Allegato A relative agli edifici caratterizzanti il tessuto storico si estendono anche alle maniche e agli edifici interni al cortile che risultino parte

integrante dell'edificio principale e che presentino caratteri storici e architettonici analoghi.

44.11 Negli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e negli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2), l'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso. L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili in copertura non dovrà interferire con le visuali principali e panoramiche, non dovrà essere visibile da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica e dovranno essere utilizzate le migliori tecnologie disponibili. Gli interventi sulle coperture con elementi innovativi che non ne modifichino l'immagine e l'aspetto, sono ammessi previo parere favorevole della Soprintendenza e rientrano nel restauro conservativo.

44.12 In tutti gli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche modalità e condizioni descritte all'Allegato A. Il progetto riguardante l'edificio o parte di esso deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.

44.13 Per tutti gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico destinati a funzioni di pubblica utilità sono consentiti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali, in aggiunta alle modalità previste nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo.

44.14 Qualora, attraverso idonea documentazione anche eventualmente riguardante contrasti tra gli elaborati del PRG, venga dimostrata la presenza di errori materiali o l'errata classificazione degli edifici di particolare interesse storico con relativa pertinenza e degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, la necessaria correzione non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., a condizione che sia evidente e univoco il rimedio. In mancanza di tale condizione la nuova classificazione dell'edificio o di sue parti viene attribuita con provvedimento di variante al Piano Regolatore ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

44.15 Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado strutturale di un edificio che ne pregiudichi il recupero, sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora strettamente connesse al

integrante dell'edificio principale e che presentino caratteri storici e architettonici analoghi.

44.11 Negli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e negli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2), l'inserimento di apparati tecnologici dovrà avvenire prioritariamente nei piani interrati o all'interno degli edifici. In caso di dimostrata impossibilità, tali apparati potranno essere realizzati anche all'esterno, in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, utilizzando le migliori tecnologie disponibili al fine di ridurre al minimo l'impatto visivo. Tali apparati non dovranno essere visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica e non compromettere la percezione delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica. Per l'inserimento di tali impianti all'esterno dell'edificio è richiesta la redazione di uno studio di inserimento paesaggistico, che verifichi l'incidenza degli stessi nelle visuali sul tessuto urbano e nelle interrelazioni tra le componenti paesaggistiche. È fatto obbligo di rimozione degli impianti non più in uso. L'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati su copertura non dovrà compromettere la percezione delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica. Gli interventi sulle coperture con elementi innovativi che non ne modifichino l'immagine e l'aspetto, sono ammessi previo parere favorevole della Soprintendenza nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e rientrano nel restauro conservativo.

44.12 In tutti gli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia secondo le specifiche modalità e condizioni descritte all'Allegato A. Il progetto riguardante l'edificio o parte di esso deve essere esteso nella misura necessaria a dimostrare la coerenza dell'intervento con i caratteri architettonici e ambientali circostanti.

44.13 Per tutti gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico destinati a funzioni di pubblica utilità sono consentiti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, interventi edilizi di adeguamento alle esigenze funzionali, in aggiunta a quelli indicati nella "Tabella delle modalità e condizioni di intervento – art. 44" del presente articolo, nel rispetto dell'articolo 24, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., previa acquisizione del parere della Soprintendenza nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

44.14 Qualora, attraverso idonea documentazione anche eventualmente riguardante contrasti tra gli elaborati del PRG, venga dimostrata la presenza di errori materiali o l'errata classificazione degli edifici di particolare interesse storico con relativa pertinenza e degli edifici caratterizzanti il tessuto storico, la necessaria correzione non costituisce variante al PRG ai sensi dell'art. 17, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., a condizione che sia evidente e univoco il rimedio. In mancanza di tale condizione la nuova classificazione dell'edificio o di sue parti viene attribuita con provvedimento di variante al Piano Regolatore ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

44.15 Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado strutturale di un edificio che ne pregiudichi il recupero, sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora strettamente connesse al superamento del degrado, previa acquisizione del parere

superamento del degrado, previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

44.16 Nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e all'interno dei corpi di fabbrica degli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono ammesse modalità di intervento in aggiunta alla Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo, purché non pregiudichino il fronte degli edifici su spazio pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

44.17 Eventuali interventi in aggiunta alle modalità previste nella Tabella dei tipi di intervento per la relativa classe di appartenenza possono essere assentiti con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di un dettagliato progetto, previa acquisizione del parere della Soprintendenza. Tale disposizione, non è applicabile agli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e agli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) classificati dal PRG come di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., ai quali si applicano le disposizioni dell'art. 17 della stessa.

44.18 Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora richieste dalla competente Soprintendenza.

44.19 Le aree di pertinenza storica, indicate nelle tavole di PRG, comprendono, oltre all'edificio principale, parti edificate caratterizzanti il complesso storico (cappelle, piloni o cancelli d'ingresso, padiglioni belvedere, fondali di passeggiate, scaloni, fontane, muri di cinta, muri di contenimento, rustici, stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) e aree inedificate realizzate secondo un disegno architettonico d'insieme.

44.20 Gli interventi all'interno di tali aree devono essere finalizzati alla conservazione ed al recupero dei singoli manufatti edilizi principali o accessori e degli elementi caratterizzanti il disegno del suolo. Gli interventi, anche parziali, sono subordinati a un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

44.21 Tutti gli elementi di interesse storico presenti all'interno di tali aree, anche se non individuati specificatamente nelle tavole di PRG, devono essere riconosciuti nella documentazione di rilievo e sottoposti alle seguenti tutele: Per i manufatti di notevole rilevanza (come le cappelle, le fontane, i padiglioni belvedere, i fondali di passeggiata, ecc.) devono essere conservati gli elementi originari di pregio ed eliminate le superfetazioni deturpanti. Gli interventi devono avvenire mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti (pietra, mattoni, legno, ecc.). Per i rustici (stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) compresi nell'area di pertinenza sono ammessi i tipi di intervento riferiti agli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 con le modalità sopra specificate. All'interno delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione di edifici o parti di essi recenti e incongrui. L'eventuale ricostruzione deve avvenire a parità di SL nel rispetto dell'impianto originario e storicamente consolidato dell'intero complesso.

44.22 Nelle aree di pertinenza storica è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. I sistemi di accesso possono avvenire anche attraverso aperture nei muri di contenimento o di cinta, purché risolti in modo architettonicamente congruente e purché vengano

favorevole della Soprintendenza nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004.

44.16 Nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi e all'interno dei corpi di fabbrica degli edifici caratterizzanti il tessuto storico sono ammesse modalità di intervento in aggiunta alla Tabella delle modalità e condizioni di intervento del presente articolo, purché non pregiudichino il fronte degli edifici su spazio pubblico, previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

44.17 Eventuali interventi in aggiunta a quelli indicati nella "Tabella delle modalità e condizioni di intervento – art. 44" possono essere assentiti con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di un dettagliato progetto, nel rispetto dell'articolo 24, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., previa acquisizione del parere della Soprintendenza nei casi previsti dal D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Tale disposizione, non è applicabile agli edifici di gran prestigio (gruppo 1) e agli edifici di rilevante valore storico (gruppo 2) classificati dal PRG come di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i., ai quali si applicano le disposizioni dell'art. 17 della stessa.

44.18 Sugli edifici sottoposti alle norme del presente articolo e oggetto di decreto di vincolo ai sensi del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono ammesse modalità di intervento in aggiunta a quelle previste dall'Allegato A, qualora richieste dalla competente Soprintendenza.

44.19 Le aree di pertinenza storica, indicate nelle tavole di PRG, comprendono, oltre all'edificio principale, parti edificate caratterizzanti il complesso storico (cappelle, piloni o cancelli d'ingresso, padiglioni belvedere, fondali di passeggiate, scaloni, fontane, muri di cinta, muri di contenimento, rustici, stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) e aree inedificate realizzate secondo un disegno architettonico d'insieme.

44.20 Gli interventi all'interno di tali aree devono essere finalizzati alla conservazione ed al recupero dei singoli manufatti edilizi principali o accessori e degli elementi caratterizzanti il disegno del suolo. Gli interventi, anche parziali, sono subordinati a un progetto d'insieme atto a tutelare le preesistenze storiche e l'organicità dell'impianto originario da sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

44.21 Tutti gli elementi di interesse storico presenti all'interno di tali aree, anche se non individuati specificatamente nelle tavole di PRG, devono essere riconosciuti nella documentazione di rilievo e sottoposti alle seguenti tutele: Per i manufatti di notevole rilevanza (come le cappelle, le fontane, i padiglioni belvedere, i fondali di passeggiata, ecc.) devono essere conservati gli elementi originari di pregio ed eliminate le superfetazioni deturpanti. Gli interventi devono avvenire mediante l'utilizzo di tecniche e materiali congruenti (pietra, mattoni, legno, ecc.). Per i rustici (stalle, fienili, orangerie, serre, portinerie, ecc.) compresi nell'area di pertinenza sono ammessi i tipi di intervento riferiti agli edifici rurali appartenenti ai gruppi 3 e 4 con le modalità sopra specificate. All'interno delle aree di pertinenza è ammessa la demolizione di edifici o parti di essi recenti e incongrui. L'eventuale ricostruzione deve avvenire a parità di SL nel rispetto dell'impianto originario e storicamente consolidato dell'intero complesso.

44.22 Nelle aree di pertinenza storica è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. I sistemi di accesso possono avvenire anche attraverso aperture nei muri di contenimento o di cinta, purché risolti in modo architettonicamente congruente e purché vengano

riorganizzati coerentemente gli elementi caratterizzanti lo spazio libero come viali, alberature, pavimentazioni, ecc.

44.23 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso titoli abilitativi diretti in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'Allegato A. Per gli interventi che prevedano la demolizione di parti o corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, è necessario presentare uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno dell'ambito storico. Per le opere subordinate alla presentazione di titoli edilizi occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'Allegato A per ogni tipo di intervento. Per gli edifici con pertinenza storica il rilievo dello stato di fatto ed il progetto devono essere estesi all'intero organismo storico (manufatti edilizi principali e accessori) e devono essere redatti in scala 1:100 oppure in scala adeguata (con eventuali particolari in scala di maggior dettaglio) quando l'area di pertinenza risulta molto estesa.

CAPO II - PAESAGGIO

ARTICOLO 45 - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

45.01 Il PRG recepisce gli indirizzi e attua le direttive e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) attraverso le presenti norme e mediante le seguenti tavole del PRG:

- T08-A1-00 → T08-03-00 – Beni paesaggistici;
- T09-A1-00 → T09-A3-00 – Componenti storico-culturali;
- T10-A1-00 → T10-B3-00 – Componenti morfologico-insediative e naturalistiche;
- T11-A1-00 → T11-A3-00 – Componenti percettivo-identitarie;
- T12-00-00 → T12-04-00 – Carta della sensibilità visiva;
- T13-00-00 → T13-03-00 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO;
- T15-00-00 – Aree di potenziale interesse archeologico e paleontologico. nb: le tavole qui indicate saranno successivamente richiamate attraverso la prima tavola della serie

45.02 I limiti derivanti dalla tutela storico-ambientale e paesaggistica, finalizzati a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche e di particolare interesse ambientale, sono stabiliti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) e dai vincoli di tutela relativi alle aree protette (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di salvaguardia). Tali disposizioni sono disciplinate dalle competenti leggi regionali e dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come recepiti nelle presenti norme.

ARTICOLO 46 - BENI PAESAGGISTICI

46.01 La Tavola T08-A1-00 – Beni Paesaggistici individua le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 42/2004. Gli interventi ricadenti in tali aree sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per

riorganizzati coerentemente gli elementi caratterizzanti lo spazio libero come viali, alberature, pavimentazioni, ecc.

44.23 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico gli interventi si attuano attraverso titoli abilitativi diretti in relazione ai tipi di intervento previsti e descritti all'Allegato A. Per gli interventi che prevedano la demolizione di parti o corpi di fabbrica, o il ridisegno di fronti e maniche interne, è necessario presentare uno studio d'insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento all'interno dell'ambito storico. Per le opere subordinate alla presentazione di titoli edilizi occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate nell'Allegato A per ogni tipo di intervento. Per gli edifici con pertinenza storica il rilievo dello stato di fatto ed il progetto devono essere estesi all'intero organismo storico (manufatti edilizi principali e accessori) e devono essere redatti in scala 1:100 oppure in scala adeguata (con eventuali particolari in scala di maggior dettaglio) quando l'area di pertinenza risulta molto estesa.

CAPO II - PAESAGGIO

ARTICOLO 45 - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

45.01 Il PRG recepisce gli indirizzi e attua le direttive e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) attraverso le presenti norme e mediante le seguenti tavole del PRG:

- T08-A1-01 → T08-A3-01 – Beni paesaggistici e le tavole di raffronto (T08-B1-01 → T08-B3-01);
- T09-A1-01 → T09-A3-01 – Componenti storico-culturali e le tavole di raffronto (T09-B1-01 → T09-B3-01)
- T10-A1-01 → T10-A3-01 – Componenti morfologico-insediative e naturalistiche e le tavole di raffronto (T10-B101 → T10-B3-01)
- T11-A1-01 → T11-A3-01 – Componenti percettivo-identitarie e le tavole di raffronto (T11-B1-01 → T11-B3-01);
- T12-00-01 → T12-03-01 – Carta della sensibilità visiva;
- T13-00-01 → T13-03-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO;

45.02 I limiti derivanti dalla tutela storico-ambientale e paesaggistica, finalizzati a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche e di particolare interesse ambientale, sono stabiliti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) e dai vincoli di tutela relativi alle aree protette (Piani d'Area, Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di salvaguardia). Tali disposizioni sono disciplinate dalle competenti leggi regionali e dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come recepiti nelle presenti norme.

ARTICOLO 46 - BENI PAESAGGISTICI

46.01 La Tavola T08-A1-01 – Beni paesaggistici individua le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 42/2004. Gli interventi ricadenti in tali aree sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione o del Comune secondo le competenze

la Città Metropolitana di Torino. Nella medesima tavola sono inoltre rappresentate le aree libere di elevato interesse paesaggistico e panoramico, descritte nelle schede dei beni paesaggistici ex artt. 136 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, identificate con numero di riferimento regionale A140 e A141 e riportate nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte.

46.02 La Tavola T08-A1-00 – Beni Paesaggistici individua il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01, lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo ai laghi e ai territori contermini. Su tali ambiti si applicano le prescrizioni dell'art. 15 delle NdA del PPR. L'elaborato T08-A5-00 – Fascicolo laghi individua e perimetra i laghi ai sensi dell'art. 14, comma 08, delle NdA del PPR.

46.03 La Tavola T08-A4-00 – Fascicolo fiumi individua altresì il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01, lettera c) del D.lgs. 42/2004, relativo a fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Considerato che la rappresentazione grafica dei corsi d'acqua può discostarsi dalla situazione reale a causa delle frequenti variazioni dell'alveo, la verifica della distanza prevista dall'art. 142, comma 01, lettera c) deve essere eseguita per tutti gli interventi edilizi ricadenti entro una fascia di 200 m misurata graficamente rispetto ai corsi d'acqua indicati nelle tavole del PRG. La verifica in loco della distanza effettiva dai corsi d'acqua deve essere effettuata secondo le modalità previste dall'Allegato C delle NdA del PPR.

46.04 La Tavola T08-A1-00 – Beni Paesaggistici individua inoltre il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01,

attribuite con la L.R. n. 32/2008, previo parere della Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 comma 5 del D Lgs 42/2004 e s.m.i. Nella medesima tavola sono inoltre rappresentate le aree libere di elevato interesse paesaggistico e panoramico, descritte nelle schede dei beni paesaggistici ex artt. 136 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, identificate con numero di riferimento regionale A140 e A141 e riportate nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte.

46.02 La Tavola T08-A1-01 – Beni Paesaggistici individua il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo ai laghi e ai territori contermini. Su tali ambiti si applicano le prescrizioni dell'art. 15 delle NdA del PPR. Per le aree vincolate ai sensi dell'art. 142, lett. b), del D.lgs. 42/2004, ferme le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e dalle presenti norme:

a) sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, solo se finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato;

b) sono consentiti interventi di nuova edificazione solo quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;

c) sono consentiti il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate, comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;

d) non è consentita la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica. Nei territori contermini ai laghi, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione di cui sopra devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

46.03 La Tavola T08-A1-01 – Beni paesaggistici individua, inoltre, il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo a fiumi, torrenti e corsi d'acqua. L'elaborato T08-A4-01 – Contributo per la dimostrazione della delimitazione dei Beni art. 142, comma 1, lettera c, del D. lgs. 42/2004, in ottemperanza all'art. 14, comma 9, delle NdA del PPR individua altresì il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 01, lettera c) del D.lgs. 42/2004, relativo a fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Considerato che la rappresentazione grafica dei corsi d'acqua può discostarsi dalla situazione reale a causa delle frequenti variazioni dell'alveo, la verifica della fascia prevista dall'art. 142, comma 01, lettera c) deve essere eseguita per tutti gli interventi edilizi ricadenti entro una distanza di 200 m misurata graficamente rispetto alle relative sponde o piedi degli argini ai corsi d'acqua indicati nelle tavole del PRG. La verifica in loco della distanza effettiva dai corsi d'acqua deve essere effettuata secondo le modalità previste dall'Allegato C delle NdA del PPR.

46.04 La Tavola T08-A1-01 – Beni paesaggistici individua, inoltre, il vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1,

lettera f) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo ai parchi e alle riserve nazionali o regionali, nonché ai territori di protezione esterna dei parchi (aree contigue). Nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di Piano d'Area, fino al loro adeguamento al PPR, sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi ai Piani d'Area vigenti, purché non contrastanti con le prescrizioni del PPR stesso.

46.05 Nella Tavola T08-A6-00 – Beni Paesaggistici sono individuati i boschi ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera g) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Tali aree boscate rivestono valore paesaggistico ai sensi della stessa norma e possiedono funzione protettiva ai sensi della L.R. 4/2009; gli interventi sono pertanto finalizzati al loro mantenimento. La gestione dei boschi collinari comunali è demandata al Piano Forestale Aziendale (PFA), orientato ai seguenti obiettivi:

a) massimizzazione dei servizi ecosistemici forniti dagli ambienti naturali;

b) miglioramento della fruizione dei boschi collinari. I boschi riconosciuti come habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse paesaggistico; fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte deliberate dalla Giunta regionale. La trasformazione del bosco è vietata ai sensi della L.R. 4/2009, che disciplina altresì eventuali compensazioni e mitigazioni. Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte delle Amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e della L.R. 45/1989. Per la gestione e la tutela dei boschi si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione forestale previsti dalla L.R. 4/2009 e dai relativi provvedimenti attuativi. È vietato utilizzare le aree a bosco o a parco per il deposito di materiali di qualunque genere. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'applicazione delle prescrizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 16 delle NdA del PPR, l'individuazione del bosco ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene, applicando le definizioni vigenti nella normativa statale e regionale.

46.06 La Tavola T15-00-00 – Beni Paesaggistici individua infine le zone di interesse archeologico tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., le quali sono inedificabili ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. In tali aree sono esclusivamente ammessi interventi e opere finalizzati alla conservazione dei beni, quali manufatti di copertura, previo parere favorevole della competente Soprintendenza, utilizzando materiali e soluzioni progettuali coerenti con la caratterizzazione storica del contesto e senza compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti.

lettera f) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, relativo ai parchi e alle riserve nazionali o regionali, nonché ai territori di protezione esterna dei parchi (aree contigue). Nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di Piano d'Area, fino al loro adeguamento al PPR, sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi ai Piani d'Area vigenti, purché non contrastanti con le prescrizioni del PPR stesso.

46.05 Nella Tavola T08-A1-01 – Beni paesaggistici sono individuati i boschi ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Tali aree boscate rivestono valore paesaggistico ai sensi della stessa norma e possiedono funzione protettiva ai sensi della L.R. 4/2009; gli interventi sono pertanto finalizzati al loro mantenimento. La gestione dei boschi collinari comunali è demandata al Piano Forestale Aziendale (PFA), orientato ai seguenti obiettivi:

a) massimizzazione dei servizi ecosistemici forniti dagli ambienti naturali;

b) miglioramento della fruizione dei boschi collinari. I boschi riconosciuti come habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse paesaggistico; fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte deliberate dalla Giunta regionale. La trasformazione del bosco è vietata ai sensi della L.R. 4/2009, che disciplina altresì eventuali compensazioni e mitigazioni. Gli interventi sono soggetti ad autorizzazione preventiva da parte delle Amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e della L.R. 45/1989. Per la gestione e la tutela dei boschi si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione forestale previsti dalla L.R. 4/2009 e dai relativi provvedimenti attuativi. È vietato utilizzare le aree a bosco o a parco per il deposito di materiali di qualunque genere. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'applicazione delle prescrizioni di cui ai commi 11 e 12 dell'art. 16 delle NdA del PPR, l'individuazione del bosco ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio avviene sulla base dell'effettiva consistenza del bene, applicando le definizioni vigenti nella normativa statale e regionale.

46.06 La Tavola T08-A1-01 – Beni paesaggistici individua, infine, le zone di interesse archeologico tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 01, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., le quali sono inedificabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. In tali aree sono esclusivamente ammessi interventi e opere finalizzati alla conservazione dei beni, quali manufatti di copertura, previo parere favorevole della competente Soprintendenza, utilizzando materiali e soluzioni progettuali coerenti con la caratterizzazione storica del contesto e senza compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti. Gli interventi in queste aree devono comunque garantire:

a) la salvaguardia delle consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche;

b) evitare l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo e garantire la fruibilità degli elementi di interesse;

c) l'assenza di interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;

d) il mantenimento e la valorizzazione della componente vegetale, qualora essa costituisca parte dell'immagine consolidata del luogo. All'interno di tali zone sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:

a) interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; in caso di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi;

b) interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, limitati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;

c) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione arborea esistente;

d) installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esclusivamente di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;

e) realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di localizzazione alternativa. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali e dei colori tradizionali del luogo, al fine di assicurare un corretto inserimento nel contesto storico e paesaggistico circostante.

ARTICOLO 47 - COMPONENTI STORICO-CULTURALI

47.01 La Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali individua la Zona Centrale Storica e gli Ambiti Storico-Ambientali, riconosciuti quali centri e nuclei storici ai sensi dell'art. 24 delle NdA del PPR e dell'art. 136, comma 01, lettera c) del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.. Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico ubicati al di fuori della Zona Centrale Storica, individuati all'art. 43 delle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

47.02 Nella Tavola T09 – Componenti Storico-Culturali sono individuate la Rete viaria di età romana e medievale, la Rete viaria di età moderna e contemporanea, la Rete ferroviaria storica e le Strade significative per memorie storiche, percorsi devozionali e viabilità minore, inclusi i Percorsi storici collinari (antiche vie di collegamento tra vigne e ville delle valli collinari), costituenti Viabilità storica e patrimonio ferroviario ai sensi dell'art. 22 delle NdA del PPR. Gli interventi devono garantire l'integrità e la fruibilità complessiva delle reti, mantenendo o ripristinando i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali che le connotano. Le recinzioni devono essere conservate e ripristinate mediante l'impiego di tecniche e materiali congruenti. In coerenza con l'art. 22 delle NdA del PPR, i viali, i corsi storici e i percorsi storici collinari devono essere riqualificati attraverso un disegno coerente con l'impianto storico. In ambito collinare il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità, con particolare attenzione alla conservazione delle strade bianche; qualora sia dimostrata l'impossibilità di mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, deve comunque essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico.

47.03 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuati i sistemi di fortificazioni. Gli interventi devono assicurare l'integrità delle strutture, mantenendo i caratteri costruttivi e morfologici e procedendo al loro restauro o ripristino con tecniche e materiali congruenti, in conformità all'art. 29, commi 2 e 3, delle NdA del PPR.

ARTICOLO 47 - COMPONENTI STORICO-CULTURALI

47.01 La Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali individua la Zona Centrale Storica e gli Ambiti Storico-Ambientali, riconosciuti quali centri e nuclei storici ai sensi dell'art. 24 delle NdA del PPR. Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico ubicati al di fuori della Zona Centrale Storica, individuati all'art. 44 delle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

47.02 Nella Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali sono individuate la Rete viaria di età romana e medievale, la Rete viaria di età moderna e contemporanea, la Rete ferroviaria storica e le Strade significative per memorie storiche, percorsi devozionali e viabilità minore, inclusi i Percorsi storici collinari (antiche vie di collegamento tra vigne e ville delle valli collinari), costituenti Viabilità storica e patrimonio ferroviario ai sensi dell'art. 22 delle NdA del PPR. Gli interventi devono garantire l'integrità e la fruibilità complessiva delle reti, mantenendo o ripristinando i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali che le connotano. Le recinzioni devono essere conservate e ripristinate mediante l'impiego di tecniche e materiali congruenti. In coerenza con l'art. 22 delle NdA del PPR, i viali, i corsi storici e i percorsi storici collinari devono essere riqualificati attraverso un disegno coerente con l'impianto storico. In ambito collinare il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità, con particolare attenzione alla conservazione delle strade bianche; qualora sia dimostrata l'impossibilità di mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, deve comunque essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico.

47.03 Nella Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali sono individuati i sistemi di fortificazioni. Gli interventi devono assicurare l'integrità delle strutture, mantenendo i caratteri costruttivi e morfologici e procedendo al loro restauro o ripristino con tecniche e materiali congruenti. Tali interventi sono finalizzati all'insediamento di usi compatibili, quali in particolare quelli museali, educativi, formativi, di ricerca e di comunicazione pubblica. Gli interventi devono salvaguardare gli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, valorizzando l'emergenza iconica e lo skyline storicamente consolidato.

47.04 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuati Ville, giardini e parchi riconosciuti ai sensi dell'art. 26, commi 03 e 04, del PPR e degli artt. 136, comma 01, lettera b), e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.. Al fine della loro conservazione e valorizzazione, sono consentiti esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle relative componenti architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali, che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati. È consentita la demolizione delle sole parti o strutture di recente realizzazione, estranee alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso, individuate mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi sono ammessi a condizione che venga dimostrato nella relazione paesaggistica presentata ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e corredata dalla documentazione prescritta dal DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato. Gli interventi sui manufatti sottoposti a tutela monumentale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Per i beni inseriti nel Catalogo dei beni paesaggistici si applicano le prescrizioni specifiche contenute nelle relative Schede (Parco circostante alla villa degli Olmi – A133; Villa Gozzi – A139).

47.05 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuate le testimonianze storiche rurali, riconosciute ai sensi dell'art. 25, commi 04 e 05, delle NdA del PPR.

47.06 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuate le Aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico, riconosciuti ai sensi dell'art. 27, commi 2 e 3, delle NdA del PPR. Gli interventi sono finalizzati al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, prioritariamente per attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o servizi pubblici previsti dal PRG; alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento; alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi derivanti da attività nuove o pregresse; e alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale, anche in relazione ai lasciti immateriali delle culture industriali interessate. Il PRG assicura il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che costituiscono patrimonio industriale, comprensivi di edifici, infrastrutture idriche, macchinari e manufatti, nonché degli elementi architettonici, vegetali e infrastrutturali correlati, inclusi i villaggi operai (case per dipendenti e dirigenti) e gli insediamenti residenziali storicamente connessi, con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla

47.04 Nella Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali sono individuati Ville, giardini e parchi riconosciuti ai sensi dell'art. 26, commi 3 e 4, del PPR e degli artt. 136, comma 01, lettera b), e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. Le ville e le rispettive pertinenze storiche riconosciute di valore storico dal Piano sono individuate nella Tavola T04-01-01 – Beni di valore riconosciuti dal Piano e tutelate ai sensi dell'art. 44 delle presenti norme. Per questi complessi gli interventi sono finalizzati al mantenimento delle testimonianze storiche nel rispetto dei caratteri architettonici e stilistici, dell'impianto originario e delle interconnessioni tra manufatti architettonici e corredi vegetali. Per le ville riconosciute ai sensi degli artt. 136, comma 1, lettera b), e 157 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., al fine della loro conservazione e valorizzazione, sono consentiti esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle relative componenti architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali, che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati. È consentita la demolizione delle sole parti o strutture di recente realizzazione, estranee alle caratteristiche storico tipologiche del complesso, individuate mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi sono ammessi a condizione che venga dimostrato nella relazione paesaggistica presentata ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e corredata dalla documentazione prescritta dal DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato. Per le ville riconosciute ai sensi dell'art. 26, comma 3, del PPR si applicano le direttive del medesimo comma, da verificare negli elaborati progettuali. Gli interventi sui manufatti sottoposti a tutela monumentale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i. sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino. Per i beni inseriti nel Catalogo dei beni paesaggistici si applicano le prescrizioni specifiche contenute nelle relative Schede.

47.05 Nella Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali sono individuate le testimonianze storiche rurali, riconosciute ai sensi dell'art. 25, commi 04 e 05, delle NdA del PPR.

47.06 Nella Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali sono individuate le Aree e gli impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico, riconosciuti ai sensi dell'art. 27, commi 2 e 3, delle NdA del PPR. Gli interventi sono finalizzati al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, prioritariamente per attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o servizi pubblici previsti dal PRG; alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento; alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi derivanti da attività nuove o pregresse; e alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale, anche in relazione ai lasciti immateriali delle culture industriali interessate. Il PRG assicura il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che costituiscono patrimonio industriale, comprensivi di edifici, infrastrutture idriche, macchinari e manufatti, nonché degli elementi architettonici, vegetali e infrastrutturali correlati, inclusi i villaggi operai (case per dipendenti e dirigenti) e gli insediamenti residenziali storicamente connessi, con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla

produzione, delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.

47.07 Nella Tavola T09-A1-00 – Componenti Storico-Culturali sono individuati i Poli della religiosità, riconosciuti ai sensi dell'art. 28, comma 02, delle NdA del PPR. L'unico Polo della Religiosità individuato dal PPR all'interno del territorio comunale di Torino è costituito dalla Basilica di Superga, per la quale si rimanda al Piano del Parco regionale di Superga. All'interno del Parco regionale di Superga sono consentiti interventi di demolizione o costruzione, anche relativi a nuove strutture stabili o temporanee, che non compromettano le caratteristiche ambientali dei luoghi, secondo quanto disciplinato dall'art. 5, comma 1, lettera g), della L.R. 14 novembre 1991, n. 55 (Piano del Parco). Tali interventi sono subordinati a preventiva autorizzazione ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431.

ARTICOLO 48 - COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE E NATURALISTICHE

48.01 La Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche individua le Morfologie insediative Urbane consolidate dei centri maggiori, codificate come m.i.1, e i Tessuti urbani esterni ai centri, codificati come m.i.3, ai sensi dell'art. 35 delle NdA del PPR. All'interno del perimetro delle Morfologie insediative Urbane consolidate dei centri maggiori sono individuate la Zona Centrale Storica, disciplinata dall'art. 15 e gli Ambiti Storico-Ambientali, soggetti alle disposizioni dell'art. 40 delle presenti norme. Il perimetro dei Tessuti urbani esterni ai centri individua porzioni di territorio a prevalente uso residenziale, nelle quali il PRG prevede processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, al riuso e alla riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, incremento della permeabilità del suolo e valorizzazione paesaggistica e architettonica, in conformità all'art. 4, comma 05, delle NdA del PPR.

48.02 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati i Tessuti discontinui suburbani, codificati come m.i.4, ai sensi dell'art. 36 delle NdA del PPR. Tali morfologie, pur in continuità con le parti più compatte del territorio urbano, presentano un assetto edilizio disorganico, fortemente relazionato agli spazi aperti e agli usi rurali dei terreni circostanti. Gli interventi all'interno di tali perimetri devono essere orientati alla ricucitura del tessuto edilizio esistente attraverso adeguati criteri progettuali e mediante l'adozione di misure di mitigazione e compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Gli interventi in prossimità o in corrispondenza di tracce di insediamenti storici devono garantire il mantenimento di tali spazi, in particolare nel caso di insediamenti e infrastrutture di matrice produttiva, agricola o industriale.

produzione, delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.

47.07 Nella Tavola T09-A1-01 – Componenti Storico-Culturali sono individuati i Poli della religiosità, riconosciuti ai sensi dell'art. 28, comma 02, delle NdA del PPR. L'unico Polo della Religiosità individuato dal PPR all'interno del territorio comunale di Torino è costituito dalla Basilica di Superga, per la quale si rimanda al Piano del Parco regionale di Superga. All'interno del Parco regionale di Superga sono consentiti interventi di demolizione o costruzione, anche relativi a nuove strutture stabili o temporanee, che non compromettano le caratteristiche ambientali dei luoghi, secondo quanto disciplinato dall'art. 5, comma 1, lettera g), della L.R. 14 novembre 1991, n. 55 (Piano del Parco). Tali interventi sono subordinati a preventiva autorizzazione ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431.

ARTICOLO 48 - COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE E NATURALISTICHE

48.01 La Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche individua gli insediamenti urbani consolidati, costituiti da tessuti edificati compatti, distinguendo, ai sensi dell'art. 35 delle NdA del PPR, tre tipi di Morfologie insediative:

- urbane consolidate dei centri maggiori, codificate come m.i.1, corrispondenti alla Zona Centrale Storica, disciplinata dagli artt. 15 e 20, e agli Ambiti Storico-Ambientali interni alla seconda Cinta Daziaria, soggetti alle disposizioni dell'art. 40 delle presenti norme;
- urbane consolidate dei centri minori, codificate come m.i.2, corrispondenti agli Ambiti Storico-Ambientali esterni alla seconda Cinta Daziaria, soggetti alle disposizioni dell'art. 40 delle presenti norme;
- tessuti urbani esterni ai centri, codificati come m.i.3, corrispondenti agli altri insediamenti urbani consolidati. Per quanto concerne le morfologie insediative m.i.1 e m.i.2, gli artt. 20, 40 e 44 delle presenti norme garantiscono il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi, con particolare riferimento alle parti di città di particolare pregio e al costruito caratterizzante il tessuto storico. Il perimetro dei Tessuti urbani esterni ai centri individua porzioni di territorio a prevalente uso residenziale, nelle quali il PRG prevede processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, al riuso e alla riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, incremento della permeabilità del suolo e valorizzazione paesaggistica e architettonica, in conformità all'art. 4, comma 05, delle NdA del PPR.

48.02 Nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati i Tessuti discontinui suburbani, codificati come m.i.4, ai sensi dell'art. 36 delle NdA del PPR. Tali morfologie, pur in continuità con le parti più compatte del territorio urbano, presentano un assetto edilizio disorganico, fortemente relazionato agli spazi aperti e agli usi rurali dei terreni circostanti. Gli interventi all'interno di tali perimetri devono essere orientati alla ricucitura del tessuto edilizio esistente attraverso adeguati criteri progettuali e mediante l'adozione di misure di mitigazione e compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. Gli interventi in prossimità o in corrispondenza di tracce di insediamenti storici devono garantire il mantenimento di tali spazi, in particolare nel caso di insediamenti e infrastrutture di matrice produttiva, agricola o industriale.

48.03 Nella medesima Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati gli Insediamenti specialistici organizzati, codificati come m.i.5, ai sensi dell'art. 37 delle NdA del PPR. All'interno di tali areali sono riconosciute le Aree delle piattaforme, disciplinate dall'art. 26 delle presenti norme.

48.04 Nella Tavola T10 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono altresì individuate le Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale, codificate come m.i.6, e le Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica, codificate come m.i.7, ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PPR. Tali porzioni di territorio sono caratterizzate da un'edificazione disgregata con destinazioni d'uso eterogenee, collocata ai margini delle parti urbane più compatte; in tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 38, comma 04, lettera b) e c), delle NdA del PPR.

48.05 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuate le Insule specializzate, codificate come m.i.8, e i Complessi infrastrutturali, codificati come m.i.9, ai sensi dell'art. 39, comma 01, lettera a) e b), delle NdA del PPR. All'interno di questi perimetri eventuali ampliamenti o nuove aree destinate a funzioni specializzate devono essere ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti e scelte localizzative devono essere subordinati alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione e compensazione. La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, inclusi quelli da fonti rinnovabili, deve risultare coerente con le presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale. Al termine dell'attività, le aree destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili ubicate in ambiti agricoli devono essere ripristinate all'uso previsto dal PRG. Le aree estrattive e minerarie, al termine delle attività, sono destinate a interventi di recupero finalizzati alla mitigazione degli impatti prodotti e al ripristino, quando possibile, delle condizioni originarie mediante opere di rinaturalizzazione e recupero morfologico e vegetativo.

48.06 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati gli Insediamenti rurali, classificati come Aree rurali di pianura o collina e codificati come m.i.10, disciplinati, in coerenza con l'art. 40,

48.03 Nella medesima Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati gli Insediamenti specialistici organizzati, codificati come m.i.5, ai sensi dell'art. 37 delle NdA del PPR. All'interno di tali areali sono riconosciute le Aree delle piattaforme, disciplinate dall'art. 27 delle presenti norme.

48.04 Nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono altresì individuate ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PPR:

→ le Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale, codificate come m.i.6, corrispondenti alle aree edificate a bassa densità della collina torinese;

→ le Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica, codificate come m.i.7, corrispondenti a porzioni di territorio caratterizzate da un'edificazione disgregata con destinazioni d'uso eterogenee, collocata ai margini della città. Gli interventi nelle morfologie insediative m.i.6 sono quelli ammessi per le aree normative di appartenenza, quali interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e limitati interventi di completamento realizzabili esclusivamente nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati. Gli interventi consentiti devono mirare alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti, l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'art. 47, comma 04, delle presenti norme. Il Piano destina la maggior parte delle morfologie insediative m.i.7 ad aree a parco con destinazione a fruizione pubblica e mantenimento degli usi agricoli, come nelle circostanti aree di elevato interesse agronomico. Sono pertanto favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

48.05 Nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuate le Insule specializzate, codificate come m.i.8, e i Complessi infrastrutturali, codificati come m.i.9, ai sensi dell'art. 39, comma 01, lettera a) e b), delle NdA del PPR. All'interno di questi perimetri eventuali interventi di ampliamento o nuova edificazione destinati a funzioni specializzate devono essere ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti e le scelte localizzative devono essere subordinate alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione e compensazione. La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, inclusi quelli da fonti rinnovabili, deve risultare coerente con le presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale. Al termine dell'attività, le aree destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili ubicate in ambiti ad uso agricolo devono essere ripristinate all'uso previsto dal PRG. La realizzazione di nuovi impianti di estrazione nelle aree dei bacini estrattivi individuati dal PRAE è subordinata alla presentazione di un'istanza di Variante strutturale o Variante non sostanziale al PRAE, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 3, della L.R. 23/2016 e dell'art. 11 delle NTA del PRAE, a cui segue la necessaria istanza di autorizzazione ex L.R. 23/2016 all'autorità competente. Le aree estrattive e minerarie, al termine delle attività, sono destinate a interventi di recupero finalizzati alla mitigazione degli impatti prodotti e al ripristino, quando possibile, delle condizioni originarie mediante opere di rinaturalizzazione e recupero morfologico e vegetativo.

48.06 Nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati gli Insediamenti rurali, classificati come Aree rurali di pianura o collina e codificati come m.i.10, disciplinati, in coerenza con l'art. 40,

comma 02, delle NdA del PPR, dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

48.07 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati dal PRG i Bordi Urbani, quali ambiti soggetti a particolare attenzione ai fini della riqualificazione delle aree periferiche. Sono individuate, quali sottocategorie dei Bordi Urbani, le Cinte daziarie, elementi storici di perimetrazione della città riconoscibili tramite specifici tracciati viari, soggetti a tutela ai sensi dell'art. 46, comma 02, delle presenti norme. Il PRG individua inoltre, nella Tavola T10-04-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche, le Porte Urbane ai sensi dell'art. 34 delle NdA del PPR, quali ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo gli assi di penetrazione e classificate in:

a) Porte d'ingresso, individuate quali accessi principali alla città, per le quali gli interventi devono tendere alla riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso progetti specifici o concorsi di idee;

b) Porte storiche, riconosciute come beni culturali del patrimonio urbano e soggette alle forme di tutela previste dalle presenti norme.

48.08 Il PRG riconosce nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche la Zona fluviale interna e la Zona fluviale allargata ai sensi dell'art. 14 delle NdA del PPR. Nella Zona fluviale interna, per la realizzazione delle opere di protezione spondale si deve prioritariamente ricorrere a tecniche di ingegneria naturalistica; gli interventi devono essere orientati al ripristino della continuità ecologica e paesaggistica del sistema fluviale, mediante azioni di restauro ambientale e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate. Nelle aree della Zona fluviale interna già urbanizzate, gli interventi edilizi devono garantire un corretto inserimento paesaggistico; per gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, gli interventi ammessi sono finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione, nonché al mantenimento della continuità delle cortine edilizie lungo fiume, secondo quanto stabilito dall'art. 43. Nella Zona fluviale interna valgono le seguenti prescrizioni:

a) le trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure di mitigazione e compensazione finalizzate alla ricostituzione della continuità ambientale e al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche;

b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua aventi valore scenico ed i contesti storico-architettonici di pregio;

c) la realizzazione di impianti idroelettrici deve conformarsi ai criteri localizzativi e agli indirizzi approvati dalla Giunta regionale;

d) per le opere di protezione spondale si deve ricorrere prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica. Tali prescrizioni devono essere puntualmente dimostrate nella relazione paesaggistica redatta ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e corredata dalla documentazione prevista dal DPCM 12 dicembre 2005. Nella Zona fluviale allargata devono essere limitati gli interventi comportanti incremento dell'impermeabilizzazione del suolo; qualora tali interventi risultino indispensabili, essi sono soggetti ai criteri e alle modalità stabiliti dall'Amministrazione comunale

comma 02, delle NdA del PPR, dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

48.07 Nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati dal PRG i Bordi Urbani, quali ambiti soggetti a particolare attenzione ai fini della riqualificazione delle aree periferiche. Sono individuate, quali sottocategorie dei Bordi Urbani, le Cinte daziarie, elementi storici di perimetrazione della città riconoscibili tramite specifici tracciati viari, soggetti a tutela ai sensi dell'art. 47, comma 02, delle presenti norme. Il PRG individua, inoltre, nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche, le Porte Urbane ai sensi dell'art. 34 delle NdA del PPR, quali ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo gli assi di penetrazione e classificate in:

a) Porte d'ingresso, individuate quali accessi principali alla città, per le quali gli interventi devono tendere alla riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso progetti specifici o concorsi di idee;

b) Porte storiche, riconosciute dal PRG quali manufatti di valore storico-artistico e/o documentario del patrimonio urbano ai sensi dell'art. 24, comma 1, punto 2, della L.R. 56/77 e s.m.i. e soggette alle forme di tutela previste dalle presenti norme.

48.08 Il PRG riconosce nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche la Zona fluviale interna e la Zona fluviale allargata ai sensi dell'art. 14 delle NdA del PPR. Nella Zona fluviale interna, per la realizzazione delle opere di protezione spondale si deve prioritariamente ricorrere a tecniche di ingegneria naturalistica; gli interventi devono essere orientati al ripristino della continuità ecologica e paesaggistica del sistema fluviale, mediante azioni di restauro ambientale e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate. Nelle aree della Zona fluviale interna già urbanizzate, gli interventi edilizi devono garantire un corretto inserimento paesaggistico; per gli edifici di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, gli interventi ammessi sono finalizzati alla loro conservazione e valorizzazione, nonché al mantenimento della continuità delle cortine edilizie lungo fiume, secondo quanto stabilito dall'art. 44. Nella Zona fluviale interna valgono le seguenti prescrizioni:

a) le trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure di mitigazione e compensazione finalizzate alla ricostituzione della continuità ambientale e al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche;

b) la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua aventi valore scenico ed i contesti storico-architettonici di pregio;

c) la realizzazione di impianti idroelettrici deve conformarsi ai criteri localizzativi e agli indirizzi approvati dalla Giunta regionale;

d) per le opere di protezione spondale si deve ricorrere prioritariamente a tecniche di ingegneria naturalistica. Tali prescrizioni devono essere puntualmente dimostrate nella relazione paesaggistica redatta ai sensi del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. e corredata dalla documentazione prevista dal DPCM 12 dicembre 2005. Nella Zona fluviale allargata devono essere limitati gli interventi comportanti incremento dell'impermeabilizzazione del suolo; qualora tali interventi risultino indispensabili, si applicano l'art. 55 e l'Allegato B alle presenti Norme, fermi restando gli obblighi di

mediante appositi atti. Nelle aree già urbanizzate, gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana devono garantire la conservazione o la creazione di idonee aree verdi, anche a sostegno delle connessioni ecologiche.

48.09 Nella Tavola T10-A1-00 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati i Territori a prevalente copertura boscata, le Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico, con o senza rilevanza visiva, le Aree a prato-pascolo, i cespuglieti e le Aree non montane caratterizzate da diffusa presenza di siepi e filari. Per tali morfologie territoriali, connotate da elevato valore paesaggistico e naturalistico, il PRG assicura la salvaguardia mediante destinazioni d'uso urbanistiche cautelative, nel rispetto dell'eventuale presenza di insediamenti e infrastrutture.

48.10 Nelle Aree di elevato interesse agronomico sono ammesse eventuali nuove edificazioni solo al fine di promuovere le attività agricole e le funzioni a esse connesse, nel rispetto dei caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale interessato. Eventuali modifiche della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto alla Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte devono essere conformi alla DGR 8 febbraio 2010, n. 88-13271, come previsto dall'art. 20, comma 06, delle NdA del PPR. La realizzazione di impianti per la produzione di energia, incluse le fonti rinnovabili, deve risultare coerente con le norme di tutela paesaggistica di cui al Capo II del Titolo III delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

ARTICOLO 49 - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

49.01 Il Piano individua, nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie, i siti e i contesti di valore scenico ed estetico meritevoli di specifica tutela e valorizzazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 30, comma 01, lettera a), punti I, II e III, e lettera

b), punti I e III, delle NdA del PPR. In particolare, nella Tavola sono riconosciuti quali elementi costitutivi della riconoscibilità e dell'identità del paesaggio a scala locale:

- a) i Belvedere;
- b) i Percorsi panoramici;
- c) gli Assi prospettici;

cui agli artt. 10 e 54. Nella Zona fluviale interna le superfici carrabili che recapitano direttamente nel corso d'acqua sono soggette all'art. 56. Nelle aree già urbanizzate, gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana devono garantire la conservazione o la creazione di idonee aree verdi, anche a sostegno delle connessioni ecologiche.

48.09 Nella Tavola T10-A1-01 – Componenti Morfologico-Insediative e Naturalistiche sono individuati i Territori a prevalente copertura boscata, le Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico, con o senza rilevanza visiva, le Aree a prato-pascolo, i cespuglieti e le Aree non montane caratterizzate da diffusa presenza di siepi e filari. Per tali morfologie territoriali, connotate da elevato valore paesaggistico e naturalistico, il PRG assicura la salvaguardia mediante destinazioni d'uso urbanistiche cautelative, nel rispetto dell'eventuale presenza di insediamenti e infrastrutture. Nella città di Torino gli elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico sono rappresentati dagli alberi monumentali, individuati ai sensi della L. 14 gennaio 2013, n. 10. Per tali elementi gli interventi dovranno assicurare la loro conservazione e fruibilità pubblica in un intorno definito pari a un raggio di 20 metri a partire dall'esterno del fusto dell'albero. Tale areale è riconosciuto quale zona di protezione dell'albero (ZPA), individuata nella Tavola T10-A1-01. Nella ZPA sono da evitare tutti gli interventi che possono causare danni alla pianta o metterne a rischio il normale sviluppo, quali scavi, impermeabilizzazione del suolo all'aria e all'acqua, anche per costipamento, riporti di terra e spargimento di qualsiasi sostanza nociva. Ove le pavimentazioni siano inevitabili, occorre utilizzare materiali permeabili, che limitino gli incrementi di temperatura, non riducano eccessivamente la disponibilità di acqua nel suolo e favoriscano gli scambi gassosi tra suolo e aria. In ogni caso si dovrà mantenere una porzione di suolo libero da inserti nella zona circostante il fusto.

48.10 Nelle Aree di elevato interesse agronomico sono ammesse eventuali nuove edificazioni solo al fine di promuovere le attività agricole e le funzioni a esse connesse, nel rispetto dei caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale interessato. Eventuali modifiche della classe di capacità d'uso dei suoli rispetto alla Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte devono essere conformi alla D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 88-13271, come previsto dall'art. 20, comma 06, delle NdA del PPR. La realizzazione di impianti per la produzione di energia, incluse le fonti rinnovabili, deve risultare coerente con le norme di tutela paesaggistica delle presenti norme e con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

ARTICOLO 49 - COMPONENTI PERCETTIVO-IDENTITARIE

49.01 Il Piano individua, nella Tavola T11-A1-01 – Componenti percettivo-identitarie, i siti e i contesti di valore scenico ed estetico meritevoli di specifica tutela e valorizzazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 30, comma 01, lettera

a), punti I, II e III, e lettera b), punti I e III, delle NdA del PPR. In particolare, nella Tavola sono riconosciuti quali elementi costitutivi della riconoscibilità e dell'identità del paesaggio a scala locale:

- a) i Belvedere;
- b) i Percorsi panoramici;
- c) gli Assi prospettici;
- d) i Fulcri del costruito;

d) i Fulcri di attenzione visiva;

e) gli Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica. Lungo i tracciati stradali degli assi prospettici e dei percorsi panoramici individuati, gli interventi edilizi devono evitare la formazione di barriere visive e di effetti di discontinuità. Deve essere garantita la continuità degli elementi che configurano le quinte visive atte a sottolineare le assialità prospettiche verso i fulcri visivi, costituiti anche da alberature o cortine edilizie. Ai fini della valutazione degli interventi si deve fare riferimento alle specifiche linee guida Linee guida per la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio redatte dal Politecnico di Torino per MiBACT e Regione Piemonte. La realizzazione di nuovi volumi deve salvaguardare le visuali esistenti dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari in direzione dei fulcri del costruito, in accordo con le linee guida regionali Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e buone pratiche per la progettazione edilizia. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono individuare ulteriori o diverse visuali sulla base di indagini di maggior dettaglio.

49.02 Nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie sono inoltre individuati i Crinali collinari principali e secondari, quali elementi del paesaggio di rilevante valore territoriale che concorrono alla definizione dello scenario urbano. Le Criticità puntuali e le Criticità lineari riconosciute nella medesima tavola comportano che, ai fini della riqualificazione delle aree in cui ricadono tali elementi, gli interventi edilizi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo siano subordinati alla rimozione, o alla massima possibile mitigazione, delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

49.03 Nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie sono altresì individuati e Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate, classificati come SC4, e riconosciuti ai sensi dell'art. 31 delle NdA del PPR – Relazioni visive tra insediamento e contesto – come luoghi caratterizzati da peculiari interazioni tra componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi. Gli interventi in tali aree sono finalizzati al ripristino dell'integrità e della riconoscibilità dei bordi urbani; pertanto non è ammessa l'edificazione nelle fasce libere prospicienti. Nel caso di bordi urbani con assetto segnalato come critico, alterato, non consolidato o in via di completamento, e in presenza di edifici o infrastrutture dismesse o da riqualificare, ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente è subordinato a quanto previsto all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, comma 01, lettere a), b), c), nonché alla previa rimozione o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

49.04 Nella Tavola T11-A1-00 – Componenti Percettivo-Identitarie sono inoltre individuate le Aree rurali di specifico interesse paesaggistico, di cui all'art. 32 delle NdA del PPR, individuate come:

a) SV2: sistemi paesaggistici agroforestali caratterizzati da interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati; da significativa

b) SV3: sistemi paesaggistici rurali con elevata varietà e specificità, con presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche;

c) SV4: sistemi rurali fluviali con radi insediamenti tradizionali, in particolare nelle aree di confluenza fluviale; gli interventi devono essere orientati a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi dei segni del paesaggio agrario e devono

e) gli Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica. Lungo i tracciati stradali degli assi prospettici e dei percorsi panoramici individuati, gli interventi edilizi devono evitare la formazione di barriere visive e di effetti di discontinuità. Deve essere garantita la continuità degli elementi che configurano le quinte visive atte a sottolineare le assialità prospettiche verso i fulcri del costruito, costituiti anche da alberature o cortine edilizie. Ai fini della valutazione degli interventi si deve fare riferimento alle specifiche Linee guida per la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio, redatte dal Politecnico di Torino per MiBACT e Regione Piemonte. La realizzazione di nuovi volumi deve salvaguardare le visuali esistenti dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari in direzione dei fulcri del costruito, in accordo con le Linee guida regionali Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e buone pratiche per la progettazione edilizia. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono individuare ulteriori o diverse visuali sulla base di indagini di maggior dettaglio.

49.02 Nella Tavola T11-A1-01 – Componenti percettivo-identitarie sono inoltre individuati i Crinali collinari principali e secondari, quali elementi del paesaggio di rilevante valore territoriale che concorrono alla definizione dello scenario urbano. Le Criticità puntuali e le Criticità lineari riconosciute nella medesima tavola comportano che, ai fini della riqualificazione delle aree in cui ricadono tali elementi, gli interventi edilizi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo siano subordinati alla rimozione, o alla massima possibile mitigazione, delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

49.03 Nella Tavola T11-A1-01 – Componenti percettivo-identitarie sono altresì individuati i Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate, classificati come SC4, e riconosciuti ai sensi dell'art. 31 delle NdA del PPR – Relazioni visive tra insediamento e contesto – come luoghi caratterizzati da peculiari interazioni tra componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi. Gli interventi in tali aree sono finalizzati al ripristino dell'integrità e della riconoscibilità dei bordi urbani; pertanto, non è ammessa l'edificazione nelle fasce libere prospicienti. Nel caso di bordi urbani come individuati nella Tavola T10-A1-01, con assetto segnalato come critico, alterato, non consolidato o in via di completamento, e in presenza di edifici o infrastrutture dismesse o da riqualificare, ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente il restauro e risanamento conservativo è subordinato alla rimozione o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

49.04 Nella Tavola T11-A1-01 – Componenti percettivo-identitarie sono inoltre individuate le Aree rurali di specifico interesse paesaggistico, di cui all'art. 32 delle NdA del PPR, individuate come:

a) SV2: sistemi paesaggistici agroforestali caratterizzati da significativa interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati;

b) SV3: sistemi paesaggistici rurali con elevata varietà e specificità, con presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche;

c) SV4: sistemi rurali fluviali con radi insediamenti tradizionali, in particolare nelle aree di confluenza fluviale; Gli interventi in queste aree devono essere orientati a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi dei segni del paesaggio

garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino dei caratteri costruttivi, delle tipologie, dei materiali e dei colori tradizionali, assicurando il corretto inserimento nel contesto paesaggistico. Tali interventi, se non ricompresi nei beni paesaggistici, sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.

ARTICOLO 50 - SENSIBILITÀ VISIVA

50.01 La Tavola T12-00-00 – Carta della Sensibilità Visiva individua i Punti di osservazione, assimilati ai Belvedere richiamati nel precedente articolo, dai quali è osservata la visibilità delle diverse parti del territorio comunale.

50.02 La carta rappresenta tale visibilità attraverso un gradiente compreso tra 0 e 31 punti e si articola in classi di sensibilità visiva, soggette alle seguenti prescrizioni di tutela:

- a) Aree con classe di sensibilità visiva bassa (fino a 5 punti);
- b) Aree con classe di sensibilità visiva media (da 6 a 14 punti);
- c) Aree con classe di sensibilità visiva elevata (da 15 a 31 punti).

50.03 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva bassa non si applicano prescrizioni specifiche.

50.04 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva media, gli interventi che comportano modifiche della sagoma o del volume degli edifici devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico. Tale studio deve:

- a) dimostrare la salvaguardia dei valori scenico-percettivi nella loro più ampia estensione spaziale;
- b) considerare gli effetti cumulativi derivanti da modificazioni di natura antropica, paesaggistica o naturale;
- c) garantire che gli elementi progettuali non pregiudichino il complesso delle relazioni tra gli elementi di valenza paesaggistica.

50.05 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva elevata gli interventi devono essere ricompresi all'interno della Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12 dicembre 2005, in conformità a quanto prescritto dall'art. 30, comma 03, lettera e), delle NdA del PPR. Restano salve le ulteriori prescrizioni del Regolamento del Verde, relative ai riferimenti visivi costituiti dalla vegetazione d'alto fusto e alla corretta gestione e manutenzione del patrimonio vegetale, finalizzate a evitare la formazione di barriere visive e di effetti di discontinuità.

ARTICOLO 51 - RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA E SITI UNESCO

51.01 Il PRG individua nella Tavola T13-00-00 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO gli elementi di tutela paesaggistica e naturalistica riconosciuti dagli organismi sovranazionali presenti nel territorio comunale, comprendenti:

- a) Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
- b) Zone Speciali di Conservazione (ZSC);
- c) Zone di Protezione Speciale (ZPS). Gli interventi su queste porzioni di territorio sono soggetti alle prescrizioni della Direttiva 92/43/CEE, recepita mediante il D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357.

agrario e devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino dei caratteri costruttivi, delle tipologie, dei materiali e dei colori tradizionali, assicurando il corretto inserimento nel contesto paesaggistico. Tali interventi, se non ricompresi nei beni paesaggistici, sono subordinati al parere della Commissione Edilizia Comunale.

ARTICOLO 50 - SENSIBILITÀ VISIVA

50.01 La Tavola T12-00-01 – Carta della Sensibilità Visiva individua i Punti di osservazione, assimilati ai Belvedere richiamati nel precedente articolo, dai quali è osservata la visibilità delle diverse parti del territorio comunale.

50.02 La carta rappresenta tale visibilità attraverso un gradiente compreso tra 0 e 31 punti e si articola in classi di sensibilità visiva, soggette alle seguenti prescrizioni di tutela:

- a) Aree con classe di sensibilità visiva bassa (fino a 5 punti);
- b) Aree con classe di sensibilità visiva media (da 6 a 14 punti);
- c) Aree con classe di sensibilità visiva elevata (da 15 a 31 punti).

50.03 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva bassa non si applicano prescrizioni specifiche.

50.04 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva media, gli interventi di nuova costruzione e che comportano modifiche della sagoma o del volume degli edifici devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico. Tale studio deve:

- a) dimostrare la salvaguardia dei valori scenico-percettivi nella loro più ampia estensione spaziale;
- b) considerare gli effetti cumulativi derivanti da modificazioni di natura antropica, paesaggistica o naturale;
- c) garantire che gli elementi progettuali non pregiudichino il complesso delle relazioni tra gli elementi di valenza paesaggistica.

50.05 Nelle Aree con classe di sensibilità visiva elevata gli interventi devono essere ricompresi all'interno della Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12 dicembre 2005, ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, ove dovuta, in conformità a quanto prescritto dall'art. 30, comma 03, lettera e), delle NdA del PPR. Restano salve le ulteriori prescrizioni del Regolamento del Verde, relative ai riferimenti visivi costituiti dalla vegetazione d'alto fusto e alla corretta gestione e manutenzione del patrimonio vegetale, finalizzate a evitare la formazione di barriere visive e di effetti di discontinuità.

ARTICOLO 51 - RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA E SITI UNESCO

51.01 Il PRG individua nella Tavola T13-00-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO gli elementi di tutela paesaggistica e naturalistica riconosciuti in attuazione della normativa comunitaria presenti nel territorio comunale, comprendenti:

- a) Siti di Importanza Comunitaria (SIC);
- b) Zone Speciali di Conservazione (ZSC);
- c) Zone di Protezione Speciale (ZPS). Gli interventi su queste porzioni di territorio sono soggetti alle prescrizioni della Direttiva 92/43/CEE, recepita mediante il D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357.

51.02 Il Piano riconosce altresì i Nodi principali della rete ecologica, comprendenti aree protette, SIC, ZSC, ZPS, zone naturali di salvaguardia, aree contigue e altri siti di interesse naturalistico, soggetti alle disposizioni dell'articolo 42, comma 14, delle NdA del PPR. Su tali aree gli interventi sono subordinati alla presentazione di Valutazioni Ambientali Strategiche e all'adozione di misure di qualificazione ambientale.

51.03 Nella Tavola T13-00-00 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO sono inoltre rappresentati:

- a) Boschi, già normati dall'art. 46, comma 05, delle presenti norme;
- b) Parchi urbani, fluviali e collinari, ai sensi dell'art. 32 delle presenti norme;
- c) Siti UNESCO, comprensivi di Core Zone e Buffer Zone, le cui fasce di rispetto devono essere tutelate in maniera rigorosa. All'interno delle Core Zone, gli interventi edilizi o infrastrutturali devono essere finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione dei siti. Ogni intervento eccedente il restauro o il risanamento conservativo è subordinato alla predisposizione di studi e analisi paesaggistico-ambientali, estesi al contesto circostante, finalizzati alla verifica di compatibilità paesaggistica e ambientale, con particolare riferimento alla tutela delle visuali. Tale verifica deve trovare riscontro puntuale in elaborati progettuali conformi ai contenuti della Relazione Paesaggistica individuata dal DPCM 12 dicembre 2005, anche nel caso in cui gli interventi non ricadano in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Gli elaborati devono essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino o alla Commissione Locale per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie. Per interventi in ambiti non tutelati, gli elaborati saranno valutati dalla Commissione Edilizia.

51.04 Nella Tavola T13-00-00 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO il PRG individua inoltre il percorso della Corona delle Delizie, quale circuito ciclo-pedonale volto alla fruizione sostenibile dei siti UNESCO parte delle Residenze Sabaude. Gli interventi ammessi dal PRG devono salvaguardare il sedime del percorso e garantire il massimo livello di fruizione e valorizzazione.

51.05 Il PRG individua infine nella Tavola T13 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO:

- a) viali storici, già tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e ulteriori viali storici rappresentanti viabilità storica, patrimonio ferroviario e cinte daziarie, come elementi caratterizzanti il paesaggio urbano e lo sviluppo della città;
- b) elementi del patrimonio infrastrutturale storico, quali ponti storici, stazioni, rifugi antiaerei e cippi commemorativi della battaglia del 1706, riconosciuti come componenti di rilevante valore, soggetti a tutela e a particolare attenzione in fase di intervento.

ARTICOLO 52 - RETE ECOLOGICA COMUNALE

52.01 Il PRG individua nella Tavola T14-00-00 – Rete Ecologica Comunale le componenti territoriali finalizzate alla

51.02 Il Piano riconosce altresì i Nodi principali della rete ecologica, comprendenti aree protette, SIC, ZSC, ZPS, zone naturali di salvaguardia, aree contigue e altri siti di interesse naturalistico, che costituiscono, ai sensi dell'art. 42, comma 14, delle NdA del PPR, riferimento per le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le relative analisi e i relativi studi devono evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione.

51.03 Nella Tavola T13-00-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO sono inoltre rappresentati:

- a) Boschi, già normati dall'art. 46, comma 05, delle presenti norme;
- b) Parchi urbani, fluviali e collinari, ai sensi dell'art. 32 delle presenti norme;
- c) Siti UNESCO, comprensivi di Core Zone e Buffer Zone, che devono essere tutelate in maniera rigorosa. All'interno delle Core Zone, gli interventi edilizi o infrastrutturali devono essere finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione dei siti. Ogni intervento eccedente il restauro o il risanamento conservativo è subordinato alla predisposizione di studi e analisi paesaggistico-ambientali, estesi al contesto circostante, finalizzati alla verifica di compatibilità paesaggistica e ambientale, con particolare riferimento alla tutela delle visuali. Tale verifica deve trovare riscontro puntuale in elaborati progettuali conformi ai contenuti della Relazione Paesaggistica individuata dal DPCM 12 dicembre 2005, anche nel caso in cui gli interventi non ricadano in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Gli elaborati devono essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino o alla Commissione Locale per il Paesaggio, secondo le rispettive competenze, per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

51.04 Nella Tavola T13-00-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO il PRG individua, inoltre, il percorso della Corona delle Delizie, quale circuito ciclo-pedonale volto alla fruizione sostenibile dei siti UNESCO parte delle Residenze Sabaude. Gli interventi ammessi dal PRG devono salvaguardare il sedime del percorso e garantire il massimo livello di fruizione e valorizzazione.

51.05 Il PRG individua, infine, nella Tavola T13-00-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti UNESCO:

- a) viali storici, già tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e ulteriori viali storici rappresentanti viabilità storica, patrimonio ferroviario e cinte daziarie, come elementi caratterizzanti il paesaggio urbano e lo sviluppo della città;
- b) elementi del patrimonio infrastrutturale storico, quali ponti storici, stazioni, rifugi antiaerei e cippi commemorativi della battaglia del 1706, riconosciuti come componenti di rilevante valore, soggetti a tutela e a particolare attenzione in fase di intervento.

ARTICOLO 52 - RETE ECOLOGICA COMUNALE

52.01 Il PRG individua nella Tavola T14-00-01 – Rete ecologica comunale le componenti territoriali finalizzate alla

tutela della biodiversità e alla conservazione dei sistemi naturali, comprendenti:

a) Aree di Valore Ecologico;

b) Aree di Connettività Ecologica. Tali aree sono disciplinate dall'art. 42 delle presenti norme Connessioni ecosistemiche, al fine di garantire il mantenimento e il rafforzamento della continuità ecologica tra gli habitat naturali e semi-naturali presenti nel territorio comunale. Gli interventi all'interno di queste aree devono rispettare le prescrizioni previste, finalizzate alla tutela della biodiversità e al corretto funzionamento dei sistemi ecologici.

52.02 Il PRG individua inoltre nella Tavola T14-00-00 – Rete Ecologica Comunale le Aree a Verde Urbano, comprendenti tutte le porzioni di territorio cittadino a copertura vegetale, sia pubbliche che private. La disciplina di queste aree è definita in funzione della destinazione d'uso, in conformità agli articoli delle presenti norme e ai Regolamenti Comunali specifici. Gli interventi in queste aree devono garantire la tutela del verde urbano, la fruibilità pubblica e la corretta gestione della vegetazione, secondo criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

tutela della biodiversità e alla conservazione dei sistemi naturali, comprendenti:

a) Aree di Valore Ecologico (AVE);

b) Aree di Connettività Ecologica (ACE) Tali aree sono finalizzate a garantire il mantenimento e il rafforzamento della continuità ecologica tra gli habitat naturali e semi-naturali presenti nel territorio comunale.

52.02 Il PRG individua, inoltre, nella Tavola T14-00-01 – Rete ecologica comunale, le Aree a Verde Urbano, comprendenti tutte le porzioni di territorio cittadino a copertura vegetale, sia pubbliche che private. La disciplina di queste aree è definita in funzione della destinazione d'uso, in conformità agli articoli delle presenti norme e ai Regolamenti Comunali specifici. Gli interventi in queste aree devono garantire la tutela del verde urbano, la fruibilità pubblica e la corretta gestione della vegetazione, secondo criteri di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Le Aree a Verde Urbano ricadenti nel perimetro delle Connessioni ecologiche costituiscono infrastruttura verde di prossimità e concorrono alla continuità ecologica del territorio urbano. Gli interventi che le interessano sono disciplinati dall'art. 42, secondo la graduazione ivi stabilita in relazione alla tipologia di ambito interessato; inoltre, per la loro concorrenza alla valorizzazione della Rete Ecologica Comunale sono disciplinate dal successivo comma 52.05. Resta ferma l'applicazione del Regolamento del Verde per la gestione della vegetazione e del patrimonio arboreo. Le Aree a Verde Urbano non ricadenti nelle Connessioni ecologiche hanno valore ricognitivo del patrimonio vegetale cittadino, costituiscono infrastruttura verde di prossimità, concorrono alla continuità ecologica del territorio urbano, non sono soggette alla disciplina del presente articolo e restano regolate dalle disposizioni delle rispettive aree normative e dai regolamenti comunali di settore.

52.03 In relazione al valore ecologico e al grado di connettività dei suoi elementi, il PRG persegue le seguenti azioni ambientali:

a) conservazione, per le Aree di Valore Ecologico e per le Aree di Connettività Ecologica ad alta e molto alta connettività, che costituiscono i nuclei portanti della Rete;

b) valorizzazione, per le Aree di Connettività Ecologica a media, bassa e molto bassa connettività e per le Aree a Verde Urbano ricadenti nel perimetro delle Connessioni ecologiche;

c) espansione, per le Aree a Verde Urbano di cui al comma precedente, individuate quali ambiti di progetto per il completamento e il rafforzamento della Rete.

52.04 Negli ambiti di conservazione, gli interventi non possono ridurre l'estensione, la continuità e la funzionalità ecologica degli elementi esistenti. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ricostituzione della vegetazione autoctona e fruizione naturalistica compatibile. Non sono ammesse nuove impermeabilizzazioni, fatte salve quelle strettamente necessarie all'accessibilità e alla sicurezza, da realizzarsi con soluzioni permeabili o semipermeabili; non è ammessa la riduzione del patrimonio arboreo esistente, salvo quanto imposto da ragioni fitosanitarie o di pubblica incolumità, con obbligo di sostituzione di pari valore ecologico.

52.05 Negli ambiti di valorizzazione, gli interventi sono finalizzati all'incremento della copertura vegetale, della permeabilità dei suoli e della connettività ecologica, mediante messa a dimora di specie autoctone, forestazione urbana, depavimentazione e soluzioni basate sulla natura, secondo le Linee Guida attuative di cui all'art. 7.05.

52.06 Negli ambiti di espansione, il PRG prevede interventi di nuova realizzazione e implementazione del verde finalizzati alla creazione di corridoi ecologici e al miglioramento della connettività fra le componenti della Rete, secondo la seguente articolazione:

a) nelle Connessioni ecologiche, gli interventi assicurano la continuità dei corridoi individuati secondo quanto disposto dall'art. 42;

b) nelle Aree c)5-verde ecosistemico, l'assoggettamento permanente all'uso pubblico di cui all'art. 32 è finalizzato anche alla conservazione e all'incremento del valore ecologico dell'area; la convenzione ivi prevista disciplina gli interventi di rinaturalizzazione, la manutenzione e il monitoraggio nel tempo, e non può ammettere trasformazioni che riducano la superficie permeabile o la copertura vegetale esistente;

c) nelle Aree c)2-parco fluviale e c)3-parco collinare, gli interventi sono orientati alla tutela dell'ambiente naturale e alla ricostituzione degli habitat, in coerenza con la disciplina dell'art. 33 e degli strumenti di gestione delle aree protette; le condizioni di fruibilità collettiva sono assicurate con modalità compatibili con la conservazione del valore naturalistico e paesaggistico.

52.07 Gli interventi che interessano gli elementi della Rete Ecologica Comunale non devono determinare perdita netta di superficie ecologicamente funzionale né di connettività, in coerenza con il principio di assenza di perdita netta di cui al Regolamento (UE) 2024/1991. La perdita eventualmente non evitabile è compensata mediante interventi di pari o superiore valore ecologico, di norma all'interno della Rete e nel medesimo quartiere di riferimento, secondo il criterio di prossimità; in caso di comprovata impossibilità, la compensazione è localizzata negli ambiti individuati ai sensi dell'art. 54.

52.08 L'attuazione delle azioni di cui al comma 52.03 avviene, in relazione al regime patrimoniale delle aree:

a) per le aree di proprietà comunale, mediante le politiche e i programmi dell'Amministrazione e mediante la loro destinazione ad accogliere interventi di compensazione ambientale ai sensi dell'art. 54;

b) per le aree di proprietà privata, mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico, secondo le finalità e con le modalità di cui all'art. 7.

52.09 Il concorso di un'area alle finalità della Rete Ecologica Comunale non ne modifica la destinazione urbanistica né il regime di computo della dotazione di servizi pubblici ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/1977 e s.m.i. L'attuazione della Rete è verificata attraverso gli indicatori del Programma di Monitoraggio allegato al Rapporto Ambientale.

ARTICOLO 53 - AREE PALEONTOLOGICO DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO E

53.01 Per tutti gli interventi che prevedono opere in sottosuolo, situati nelle:

a) Zona Centrale Storica;

ARTICOLO 53 - AREE DI POTENZIALE INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO

53.01 Nella Tavola T15-00-01 – Aree di Potenziale Interesse Archeologico e Paleontologico sono individuate:

a) la Zona Centrale Storica;

b) Zone con Potenziale Ritrovamento Archeologico;

c) Zone con Potenziale Ritrovamento Paleontologico, come rappresentate nella Tavola T15 – Aree di Potenziale Interesse Archeologico e Paleontologico; è obbligatorio il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio degli elaborati progettuali.

b) le Aree di Potenziale Ritrovamento Archeologico;

c) le Aree di Potenziale Ritrovamento Paleontologico. Per qualunque intervento comportante attività di scavo, anche di lieve entità, all'interno delle aree sopra individuate il progetto dell'intervento, corredato da tavole illustrative (planimetrie con posizionamento e ingombro dell'area oggetto di scavo, sezioni rappresentanti le profondità di scavo in progetto), dovrà essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio territorialmente competente per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico, che potrà prescrivere l'effettuazione di sondaggi archeologici preventivi o controlli archeologici in corso d'opera. In ogni caso devono essere rispettati i disposti dell'articolo 90, Scoperte fortuite, del Codice dei beni culturali in materia di tutela del patrimonio archeologico e paleontologico, con particolare riguardo alla tempestiva comunicazione in caso di scoperte fortuite – anche dubbie – alla competente Soprintendenza e alla contestuale sospensione dei lavori con mantenimento dello stato di fatto, al fine di consentire le verifiche tecniche di legge da parte della stessa Soprintendenza. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche non ricadenti in aree già individuate nella Tavola T15-00-01, si richiama l'applicazione della normativa vigente in materia (articolo 28, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio; articolo 41, comma 4, e Allegato I.8 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, "Codice dei contratti pubblici").

53.02 Gli interventi in queste aree devono comunque garantire:

a) la salvaguardia delle consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche;

b) evitare l'incremento dell'impermeabilizzazione del suolo e garantire la fruibilità degli elementi di interesse;

c) l'assenza di interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;

d) il mantenimento e la valorizzazione della componente vegetale, qualora essa costituisca parte dell'immagine consolidata del luogo. All'interno di tali zone, sono ammissibili interventi compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica, tra cui:

a) interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; in caso di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi;

b) interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, limitati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;

c) adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione arborea esistente;

d) installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, esclusivamente di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;

e) realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di localizzazione alternativa. Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali al fine di assicurare un corretto inserimento nel contesto storico e paesaggistico circostante.

54.01 Si intendono per misure di mitigazione gli interventi realizzati all'interno dell'area di progetto, finalizzati a evitare, ridurre o contenere gli effetti ambientali negativi prodotti dalla trasformazione; per misure di compensazione gli interventi finalizzati a controbilanciare gli effetti residui non eliminabili mediante mitigazione, realizzati anche all'esterno dell'area di progetto, mediante la creazione, il ripristino o il recupero di risorse ambientali equivalenti a quelle compromesse. Le misure di compensazione non esonerano dall'obbligo di attuazione delle misure di mitigazione.

54.02 Le misure di mitigazione hanno carattere obbligatorio e si applicano a tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione straordinaria, secondo le prescrizioni dei seguenti articoli: art. 10, commi 01, 02 e 03, per la riduzione delle emissioni climalteranti e la mitigazione dell'isola di calore urbana; artt. 20-29 per le quote minime di Superficie Permeabile Equivalente per area normativa; art. 55 per l'invarianza idraulica e il drenaggio urbano sostenibile; art. 56 per il trattamento delle acque di dilavamento; artt. 42 e 52 per la continuità della Rete Ecologica Comunale; art. 58 per la verifica della qualità ambientale dei suoli. Per le Aree di Trasformazione e per gli ambiti soggetti a Figure di Ricomposizione Urbana si applicano inoltre le prescrizioni puntuali contenute nelle schede normative e le disposizioni dell'art. 37.09, relative ai filtri verdi di mitigazione.

54.03 Le misure di compensazione sono dovute:

a) quando negli interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo, si renda necessaria la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e la stessa accerti l'insufficienza delle misure di mitigazione previste dal progetto, a prevenire o contenere gli effetti ambientali significativi della trasformazione.

b) nei casi espressamente previsti dalle schede normative delle Aree di Trasformazione. Al di fuori delle ipotesi di cui al presente comma, gli interventi di compensazione ambientale hanno carattere volontario e possono essere assunti ai fini del riconoscimento della capacità edificatoria aggiuntiva secondo le modalità dell'art. 7.

54.04 Il PRG individua nella Tavola T14-00-01 – Rete Ecologica Comunale gli ambiti idonei ad accogliere le misure di compensazione ambientale. Sono idonee le aree in regime di valorizzazione e di espansione di cui all'art. 52.03, lettere b) e c) nelle quali gli interventi compensativi concorrono al completamento e al rafforzamento della Rete. Nelle aree in regime di conservazione di cui alla lettera a) del medesimo comma non sono ammessi interventi compensativi che ne alterino le caratteristiche ambientali; vi sono ammessi i soli interventi di manutenzione, restauro ambientale e ricostituzione della vegetazione autoctona. Sono altresì idonee, quali ambiti prioritari di riqualificazione ambientale, le aree individuate dal Piano Strategico dell'Infrastruttura Verde quali proprietà comunali libere a destinazione verde, le superfici impermeabilizzate suscettibili di depavimentazione, le aree soggette a rischio di allagamento e quelle a maggiore criticità per isola di calore urbano e per rumore.

54.05 Le misure di compensazione sono localizzate secondo il criterio di prossimità, in aree prossime alla trasformazione che ne determina il fabbisogno e, di norma, entro il medesimo quartiere. Qualora la localizzazione entro il quartiere risulti impossibile, la scelta dell'ambito alternativo è motivata nella relazione di progetto, con priorità per le aree ricadenti in

contesti caratterizzati da dotazione di verde urbano pro capite inferiore alla media cittadina.

54.06 La tipologia degli interventi compensativi è individuata in relazione agli effetti ambientali da controbilanciare, secondo le seguenti corrispondenze:

- a) interventi di rinaturalizzazione e soluzioni basate sulla natura per gli effetti su biodiversità, qualità dell'aria e mitigazione climatica;
- b) interventi di depavimentazione, infiltrazione e laminazione per gli effetti sul ciclo delle acque e sul rischio di allagamento;
- c) interventi di incremento delle superfici vegetate e riflettenti per gli effetti di isola di calore;
- d) barriere e fasce vegetali fonoassorbenti per gli effetti acustici;
- e) interventi di bonifica e messa in sicurezza per il risanamento delle aree compromesse. Le Linee Guida attuative definiscono il catalogo delle soluzioni ammissibili, le modalità e i parametri di calcolo.

54.01 Al fine di mitigare gli effetti sulla matrice suolo, tutti gli interventi a partire dalla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovranno dimostrare l'incremento dell'indice di permeabilità dell'area di progetto anche attraverso l'implementazione della dotazione del verde pro-capite.

54.02 Il PRG individua nelle tavole grafiche la rete ecologica comunale nell'ambito della quale sono individuate le aree di valore ecologico, quali aree idonee a ricevere azioni di compensazione ambientale. Qualora le aree di intervento non consentano di ospitare al loro interno tutte le azioni di compensazione ambientale necessarie, le stesse potranno essere realizzate nelle aree indicate dal PRG quali aree di valore ecologico.

55.03 Il PRG non prevede aree di nuovo impianto; tuttavia, in coerenza con le finalità e la disciplina di cui al precedente art. 10, gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno effettuare azioni di compensazione ambientale secondo le Linee guida attuative.

ARTICOLO 55 - INVARIANZA IDRAULICA

55.01 Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

55.02 Per gli interventi che determinino compromissioni di ulteriori superfici fondiarie permeabili, rispetto a quanto esistente, è necessario provvedere alla verifica di quanto al presente articolo.

55.03 I criteri per verificare l'invarianza e l'attenuazione idraulica seguono le Disposizioni tecnico normative in materia di difesa del suolo dei Piani sovraordinati, secondo i criteri tecnici stabiliti dall'Amministrazione Comunale con appositi atti.

55.04 Gli interventi suddetti devono essere corredati da idonea documentazione atta a dimostrare l'invarianza idraulica degli stessi. Qualora da tale documentazione risulti che le aree in cui il corpo idrico ricevente sia ritenuto in

ARTICOLO 55 - INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

55.01 Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del primo corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

55.02 Per gli interventi che determinino compromissioni di ulteriori superfici fondiarie permeabili, rispetto a quanto esistente, è necessario provvedere alla verifica di quanto al presente articolo, secondo l'ambito di applicazione definito dall'Allegato B. Resta fermo l'obbligo di incremento della permeabilità di cui all'art. 10, comma 03.

55.03 I criteri per verificare l'invarianza e l'attenuazione idraulica sono stabiliti dall'Allegato B alle presenti Norme, in conformità alle Disposizioni tecnico normative in materia di difesa del suolo dei Piani sovraordinati, le modalità operative non disciplinate dall'Allegato B sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale con appositi atti.

55.04 Gli interventi suddetti devono essere corredati da idonea documentazione atta a dimostrare l'invarianza idraulica degli stessi secondo quanto stabilito dall'Allegato B. Qualora da tale documentazione risulti che le aree in cui il

condizioni critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura per il quale non sono ammessi ulteriori apporti) o particolarmente critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura in cui si evidenzia la necessità inderogabile di interventi di riequilibrio idraulico) si applica il criterio dell'attenuazione idraulica.

55.05 L'invarianza idraulica deve essere garantita, ove possibile, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; in caso di dimostrata impossibilità devono essere previste azioni di miglioramento della rete di drenaggio con la realizzazione di opere di mitigazione del fenomeno, secondo modalità stabilite dall'Amministrazione comunale con appositi atti.

ARTICOLO 56 - TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

56.01 Al fine di contenere le possibili dispersioni di inquinanti dilavabili dal manto carrabile, i titolari di attività con superfici esterne che possono dilavare sostanze inquinanti devono gestire le acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio, secondo quanto disciplinato al presente articolo.

56.02 In caso di superfici impermeabili carrabili soggette allo stazionamento di automezzi (parcheggi, piazzali, ...) che recapitano le acque meteoriche nei corsi d'acqua, nella rete bianca afferente al reticolo superficiale, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo (tramite sub-irrigazione o pozzi perdenti), è fatto obbligo di realizzare una o più vasche di disoleazione poste a monte del punto di scarico, adeguatamente dimensionate al fine di limitare le possibili dispersioni di inquinanti generati dal dilavamento del manto carrabile.

56.03 In caso di superfici particolarmente soggette al rischio di dispersione di oli minerali, idrocarburi e sabbie (aree di carico-scarico merci da automezzi di trasporto le relative corsie di attesa, aree predisposte alla pesatura dei mezzi di trasporto...) la rete di raccolta delle acque di dilavamento dovrà essere strutturata in maniera tale da intercettarne le acque, separatamente, in modo da limitare la diluizione degli inquinanti e consentirne l'evacuazione in analogia alle modalità previste dal Regolamento Regionale 20.02.2006 n°1/R Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).

56.04 Tutti gli oneri realizzativi e manutentivi sono posti a carico dell'operatore. L'operatore è tenuto a presentare il Piano di Prevenzione e Gestione dei sistemi di disoleazione, invaso, pompaggio, dispersione, redatto in analogia e conformità al regolamento suddetto.

ARTICOLO 57 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

57.01 I vincoli territoriali e le fasce di rispetto sono individuate graficamente nella Tavola T01-01-00 – Vincoli amministrativi e fasce di rispetto del PRG e regolate puntualmente dalle specifiche normative di settore che qui si intendono richiamate.

57.02 Gli interventi interessati dalle fasce di rispetto dovranno verificare puntualmente con il gestore del vincolo l'esatto posizionamento e dimensionamento rispetto al lotto di intervento, la soluzione progettuale proposta e le destinazioni d'uso in esso previste.

corpo idrico ricevente sia ritenuto in condizioni critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura per il quale non sono ammessi ulteriori apporti) o particolarmente critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura in cui si evidenzia la necessità inderogabile di interventi di riequilibrio idraulico) si applica il criterio dell'attenuazione idraulica. Tali condizioni sono accertate, in relazione all'intervento, dal gestore delle reti fognarie in sede di determinazione del limite di portata ammessa all'immissione, ovvero risultano dalla classificazione del rischio di cui alla D.G.R. 24 marzo 2025, n. 8-905.

55.05 L'invarianza idraulica deve essere garantita, ove possibile, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; in caso di dimostrata impossibilità devono essere previste azioni di miglioramento della rete di drenaggio con la realizzazione di opere di mitigazione del fenomeno, secondo modalità stabilite dall'Amministrazione comunale con appositi atti.

ARTICOLO 56 - TRATTAMENTO ACQUE DI PRIMA PIOGGIA

56.01 Al fine di contenere le possibili dispersioni di inquinanti dilavabili dal manto carrabile, i titolari di attività con superfici esterne che possono dilavare sostanze inquinanti devono gestire le acque meteoriche di prima pioggia e di lavaggio, secondo quanto disciplinato al presente articolo.

56.02 In caso di superfici impermeabili carrabili soggette allo stazionamento di automezzi (parcheggi, piazzali, ...) che recapitano le acque meteoriche nei corsi d'acqua, nella rete bianca afferente al reticolo superficiale, nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo (tramite sub-irrigazione o pozzi perdenti), è fatto obbligo di realizzare una o più vasche di disoleazione poste a monte del punto di immissione, adeguatamente dimensionate al fine di limitare le possibili dispersioni di inquinanti generati dal dilavamento del manto carrabile.

56.03 In caso di superfici particolarmente soggette al rischio di dispersione di oli minerali, idrocarburi e sabbie (aree di carico-scarico merci da automezzi di trasporto le relative corsie di attesa, aree predisposte alla pesatura dei mezzi di trasporto...) la rete di raccolta delle acque di dilavamento dovrà essere strutturata in maniera tale da intercettarne le acque, separatamente, in modo da limitare la diluizione degli inquinanti e consentirne l'evacuazione nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento Regionale 20.02.2006 n°1/R Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61).

56.04 Tutti gli oneri realizzativi e manutentivi sono posti a carico dell'operatore. L'operatore è tenuto a presentare il Piano di Prevenzione e Gestione dei sistemi di disoleazione, invaso, pompaggio, dispersione, redatto nei casi previsti dal regolamento suddetto.

ARTICOLO 57 - VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

57.01 I vincoli territoriali e le fasce di rispetto sono individuate graficamente nelle Tavole T01-01-01 → T01-03-01 – Vincoli amministrativi e fasce di rispetto del PRG e regolate puntualmente dalle specifiche normative di settore che qui si intendono richiamate.

57.02 Gli interventi interessati dalle fasce di rispetto dovranno verificare puntualmente con l'Ente gestore del vincolo l'esatto posizionamento e dimensionamento rispetto al lotto di intervento, la soluzione progettuale proposta e le destinazioni d'uso in esso previste.

57.03 Le fasce di rispetto stradali, determinate dalla disciplina del Codice della Strada e relativo regolamento attuativo, devono essere verificate con riferimento al perimetro del centro abitato, definito ai sensi del suddetto Codice, e alla classificazione viaria. E' fatto salvo l'obbligo di arretramento, ove previsto, dalle presenti norme.

57.04 Fasce di Rispetto Aeroportuali - Ai sensi dell'art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del codice della Navigazione, sulla base di quanto emerge dalle mappe di vincolo Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea relative all'aeroporto di Torino Caselle, il territorio comunale risulta interessato da restrizioni, come meglio identificate e disciplinate alla Tavola T01-07-00 – Intero Territorio Comunale – Vincolo Fasce Aeroportuali. I vincoli altimetrici, gli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea sono quelli riportati all'interno della relazione allegata alle suddette mappe di vincolo. Si richiamano in ogni caso le Linee Guida emanate dall'ENAC.

ARTICOLO 58 - BONIFICHE

58.01 In ottemperanza dell'art. 251, comma 02 del D. lgs. 152/2006 e s.m.i. l'elenco delle aree o attività soggette a procedura di bonifica, ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e/o del D. lgs. 152/2006 e s.m.i., con relativo codice dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare è pubblicato sul Geoportale della Città.

58.02 Sulle aree già interessate da attività produttive, da cave e discariche, da depositi o attività di commercio all'ingrosso di materiali pericolosi, da punti vendita carburanti e da procedimenti di bonifica, le trasformazioni urbanistico-edilizie devono essere precedute da una valutazione della qualità ambientale da attuarsi secondo la normativa vigente in materia, al fine di individuare le eventuali necessità di bonifica ambientale. Tale valutazione, sulla base di informazioni storiche dell'area, deve illustrare i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo e sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indicare le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG. In caso di accertata necessità di bonifica del sito, le tempistiche e le modalità di realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione dovranno rispettare quanto previsto in sede di progetto di bonifica o messa in sicurezza permanente approvato ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/2006.

58.03 Su tutti i siti industriali dismessi, le aree sede di discariche antecedenti al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915 o delle aree utilizzate da cave, ogni trasformazione deve essere preceduta da una verifica della qualità ambientale, da attuarsi secondo la normativa vigente, in particolare in riferimento al titolo V della parte quarta del D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

58.04 Nei casi di cui ai precedenti capoversi, gli atti unilaterali d'obbligo o le convenzioni allegati agli Strumenti Urbanistici Esecutivi o ai titoli abilitativi edilizi richiamano quanto previsto dai provvedimenti di approvazione del progetto di bonifica.

57.03 Le fasce di rispetto stradali, determinate dalla disciplina del Codice della Strada e relativo regolamento attuativo, devono essere verificate con riferimento al perimetro del centro abitato, definito ai sensi del suddetto Codice e Regolamento, e alla classificazione viaria. È fatto salvo l'obbligo di arretramento, ove previsto, dalle presenti norme.

57.04 Fasce di Rispetto Aeroportuali - Ai sensi dell'art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del codice della Navigazione, sulla base di quanto emerge dalle mappe di vincolo Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea relative all'aeroporto di Torino Caselle, il territorio comunale risulta interessato da restrizioni, come meglio riportate alla Tavola T0107-01 – Vincolo Fasce Aeroportuali. I vincoli altimetrici, gli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea sono quelli riportati all'interno della relazione allegata alle suddette mappe di vincolo. Si richiamano in ogni caso le Linee guida emanate dall'ENAC.

ARTICOLO 58 - BONIFICHE

58.01 In ottemperanza dell'art. 251, comma 02 del D. lgs. 152/2006 e s.m.i. l'elenco delle aree o attività soggette a procedura di bonifica, ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e/o del D. lgs. 152/2006 e s.m.i., con relativo codice dell'anagrafe regionale dei siti da bonificare è pubblicato sul Geoportale della Città.

58.02 Sulle aree già interessate da attività produttive, da cave e discariche, da depositi o attività di commercio all'ingrosso di materiali pericolosi, da punti vendita carburanti, da scali ferroviari e da procedimenti di bonifica, le trasformazioni urbanistico-edilizie devono essere precedute da una valutazione della qualità ambientale del suolo e/o della falda e/o dei materiali di riporto, da attuarsi secondo la normativa vigente in materia, al fine di individuare le eventuali necessità di bonifica ambientale.

58.03 Nei casi di cui ai precedenti capoversi, gli atti unilaterali d'obbligo o le convenzioni allegati agli Strumenti Urbanistici Esecutivi o ai titoli abilitativi edilizi richiamano quanto previsto dai provvedimenti derivanti dai procedimenti di bonifica eventualmente avviati.

58.04 Le opere di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e urbanistico-edilizie. In caso di messa in sicurezza, le relative opere potranno eventualmente essere realizzate anche contemporaneamente alle trasformazioni. Nei casi di cui al primo capoverso, l'agibilità di quanto realizzato con le trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata all'acquisizione della certificazione di avvenuta bonifica o

realizzazione della messa in sicurezza, secondo i disposti della normativa vigente in materia di bonifiche dei siti contaminati.

58.05 I costi per effettuare la valutazione della qualità ambientale nonché le eventuali opere di bonifica o messa in sicurezza, operativa o permanente, sono a carico dei proponenti della trasformazione, comprese le aree previste in cessione alla Città o da assoggettare all'uso pubblico.

58.05 Le opere di bonifica costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche e sono a completo onere dei soggetti attuatori della trasformazione.

58.06 Le indagini sopra citate e le eventuali attività di bonifica che dovessero risultare necessarie vanno in ogni caso effettuate a cura e spese dei proponenti/proprietari delle aree con riguardo alle aree previste in cessione alla Città o da assoggettare all'uso pubblico.

58.07 Dovrà essere comunque effettuata, a cura e spese dei Proponenti, la rimozione di qualsivoglia rifiuto pericoloso e non (a titolo esemplificativo il ballast adeso) dalle aree in cessione alla Città o da assoggettare all'uso pubblico e il conseguente smaltimento nelle forme previste dalla vigente normativa di settore.

58.08 Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio le tipologie di aree, attività e trasformazioni da sottoporre alla valutazione della qualità ambientale nonché le modalità applicative del presente articolo.

58.06 Dovrà essere comunque effettuata, a cura e spese dei Proponenti, la rimozione di qualsivoglia rifiuto pericoloso e non (a titolo esemplificativo il ballast adeso) dalle aree in cessione alla Città o da assoggettare all'uso pubblico e il conseguente smaltimento nelle forme previste dalla vigente normativa di settore.

58.07 Il Regolamento Edilizio definisce nel dettaglio le tipologie di aree, attività e trasformazioni da sottoporre alla valutazione della qualità ambientale nonché le modalità applicative del presente articolo.

58.08 La realizzazione di pozzi per irrigazione, industriali o per altri usi, dovrà essere oggetto di valutazione sanitaria e ambientale ai fini del rilascio dei relativi titoli autorizzativi.

TITOLO IV - VIABILITÀ, URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

CAPO I - RETI INFRASTRUTTURALI

ARTICOLO 59 - RETE INFRASTRUTTURALE

59.01 Le reti infrastrutturali sono sistemi fisici di servizi, sottoservizi e impianti che risultano essenziali per la collettività; esse includono reti di trasporto, reti energetiche, reti idriche e reti di telecomunicazioni.

59.02 Le suddette reti rivestono interesse pubblico primario quali servizi essenziali per la collettività e pertanto la loro realizzazione si ritiene compatibile con tutte le aree del PRG fermo restando le limitazioni imposte da normative sovraordinate e condizioni prescritte specificatamente per ciascuna di esse dalle presenti norme.

ARTICOLO 60 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

60.01 Per distributore di carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie.

60.02 I servizi e le attività accessorie di cui al precedente comma possono comprendere attività di manutenzione, autolavaggio e assistenza veicoli, attività artigianali e commerciali al dettaglio, nella misura massima definita per le unità di vicinato, uffici legati all'attività e pubblici esercizi.

TITOLO IV - VIABILITÀ, URBANIZZAZIONI, INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

CAPO I - RETI INFRASTRUTTURALI

ARTICOLO 59 - RETE INFRASTRUTTURALE

59.01 Le reti infrastrutturali sono sistemi fisici di servizi, sottoservizi e impianti che risultano essenziali per la collettività; esse includono reti di trasporto, reti energetiche, reti idriche e reti di telecomunicazioni.

59.02 Le suddette reti rivestono interesse pubblico primario quali servizi essenziali per la collettività e pertanto la loro realizzazione si ritiene compatibile con tutte le aree del PRG fermo restando le limitazioni imposte da normative sovraordinate e condizioni prescritte specificatamente per ciascuna di esse dalle presenti norme.

ARTICOLO 60 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

60.01 Per distributore di carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante, dai relativi serbatoi, dai servizi e dalle attività accessorie.

60.02 I servizi e le attività accessorie di cui al precedente comma possono comprendere attività di manutenzione, autolavaggio e assistenza veicoli, attività artigianali e commerciali al dettaglio, nella misura massima definita per gli esercizi di vicinato, uffici legati all'attività e pubblici esercizi, nonché le infrastrutture per la ricarica elettrica dei veicoli. Per gli impianti di autolavaggio si applicano la verifica dell'impatto acustico di cui all'art. 61 e le disposizioni dell'art. 56.

60.03 Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti, come sopra definiti:

- a) nelle zone omogenee A e C;
- b) nelle ASA e nelle Centralità (come definite nella Tavola T00-0C-00 – Centralità e quartieri);
- c) nelle aree con tessuto a bordo continuo;
- d) nelle aree destinate a spazi pubblici ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) nelle aree destinate a parco agrario urbano;
- f) nelle aree soggette a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali ed idrogeologici.

60.04 Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, sono ammessi nelle aree a destinazione compatibile, fatta salva la normativa specifica di settore, a condizione che siano realizzati in fregio alle sedi stradali, per una profondità massima pari a metri 30 misurata dal ciglio stradale. Tale profondità è elevabile a metri 50 nel caso di impianti che prevedano attività accessorie e nel rispetto di quanto disposto nell'Allegato C e per quelli con carburanti "eco-compatibili". Gli interventi di nuovo impianto e di adeguamento dovranno prevedere la formazione di uno svaso per l'accesso di profondità non inferiore a m 2.80 dal filo strada.

60.05 Sugli impianti esistenti, in contrasto con le presenti disposizioni, in attesa di una rilocalizzazione in aree idonee, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e gli adeguamenti eventualmente necessari al rispetto della normativa di settore. In ogni caso non sono ammessi incrementi della superficie complessiva occupata dall'impianto e relativa area di pertinenza.

ARTICOLO 61 - IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO

61.01 Gli impianti di autolavaggio, come impianti autonomi, sono consentiti, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente:

- a) nelle aree ove ammessi gli impianti di distribuzione carburanti, ad integrazione degli stessi;
- b) nelle aree destinate dal Programma Urbano dei Parcheggi a "Parcheggio di interscambio", anche come impianti autonomi.

61.02 L'attività di autolavaggio a mano è assimilata ad attività artigianale di servizio e pertanto insediabile nelle aree ove la stessa è ammessa.

CAPO II - IMPIANTI TECNICI

60.03 Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti, come sopra definiti in coerenza con l'art. 2, comma 1-bis, del D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32:

- a) nelle zone omogenee A e C;
- b) negli Ambiti Storico Ambientali (ASA) e nelle Centralità (come definite nella Tavola T00-0C-01 – Centralità e quartieri);
- c) nelle aree a cortina continua;
- d) nelle aree destinate a spazi pubblici ai sensi degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) nelle aree destinate a parco agrario urbano;
- f) nelle aree soggette a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali ed idrogeologici.

60.04 Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, sono ammessi nelle aree a destinazione compatibile, fatta salva la normativa specifica di settore, a condizione che siano realizzati in fregio alle sedi stradali, per una profondità massima pari a metri 30 misurata dal confine stradale. Tale profondità è elevabile a metri 50 nel caso di impianti che prevedano attività accessorie e nel rispetto di quanto disposto nell'Allegato C e per quelli con carburanti "ecocompatibili". Gli interventi di nuovo impianto e di adeguamento dovranno prevedere la formazione di ingressi e uscite in conformità al Codice della Strada e relativo Regolamento.

60.05 Sugli impianti esistenti, in contrasto con le suddette disposizioni, in attesa di una rilocalizzazione in aree idonee, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e gli adeguamenti eventualmente necessari al rispetto della normativa di settore nonché gli interventi di adeguamento funzionale dell'impianto, compresi l'installazione delle infrastrutture per la ricarica elettrica e la sostituzione degli erogatori e dei serbatoi, e la realizzazione di manufatti accessori funzionali all'esercizio che non costituiscano Superficie Lorda. In ogni caso non sono ammessi incrementi della superficie complessiva occupata dall'impianto e relativa area di pertinenza. Per i soli impianti ricadenti all'interno delle aree a parcheggio pubblico, fermo restando quanto stabilito dal D. Lgs. 32/1998, nonché di norme di indirizzo programmatico delle regioni, è ammesso l'ampliamento della Superficie Lorda esistente fino a un massimo del 20%, esclusivamente per l'installazione delle infrastrutture per la ricarica elettrica e per l'erogazione di carburanti alternativi a basse emissioni.

ARTICOLO 61 - IMPIANTI DI AUTOLAVAGGIO

61.01 Gli impianti di autolavaggio, quali impianti autonomi, sono consentiti, previa verifica dell'impatto acustico da valutarsi ai sensi della normativa vigente, nelle aree destinate a parcheggio di interscambio individuate dagli strumenti di pianificazione della mobilità vigenti, fermi restando i divieti di cui all'art. 60, comma 03. Si applicano in ogni caso le disposizioni dell'art. 56 in materia di acque di dilavamento e di lavaggio.

61.02 L'attività di autolavaggio a mano è assimilata ad attività artigianale di servizio e pertanto insediabile nelle aree ove la stessa è ammessa.

CAPO II - IMPIANTI TECNICI

ARTICOLO 62 - IMPIANTI TECNICI: INTEGRAZIONE TRA INFRASTRUTTURE E PAESAGGIO URBANO

62.01 Le cabine e gli impianti tecnici minori e diversi da quelli disciplinati all'art. 33, sono ammessi in sopra e sottosuolo in tutte le aree normative purché non nocivi e molesti.

62.02 L'installazione degli impianti radioelettrici è disciplinata da apposito Regolamento comunale ai sensi della Legge 22 febbraio 2001 n.36 s.m.i. della Legge Regionale 3 agosto 2004 n.19 e s.m.i., nonché dal Regolamento Edilizio. Negli edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. l'installazione di detti impianti è, inoltre, subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino; negli edifici classificati dalle norme di PRG tra gli Edifici di gran prestigio, tra gli Edifici di rilevante interesse, come disciplinati nelle presenti norme, l'installazione è consentita previa verifica da parte della Commissione Locale del Paesaggio.

62.03 Al fine di tutelare i valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio, l'installazione di impianti tecnici di qualunque tipo, nel rispetto di quanto disciplinato all'art 49, dovrà comunque rispettare i seguenti criteri:

a) evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica;

b) evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 62 - IMPIANTI TECNICI: INTEGRAZIONE TRA INFRASTRUTTURE E PAESAGGIO URBANO

62.01 Le cabine e gli impianti tecnici minori e diversi da quelli disciplinati all'art. 34, sono ammessi in sopra e sottosuolo in tutte le aree nel rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità stabiliti dalla L. 22 febbraio 2001, n. 36 e dalla relativa normativa attuativa, nonché dei valori limite di immissione sonora corrispondenti alla classe acustica dell'area.

62.02 L'installazione degli impianti radioelettrici è disciplinata da apposito Regolamento comunale ai sensi della Legge 22 febbraio 2001 n.36 s.m.i. della Legge Regionale 3 agosto 2004 n.19 e s.m.i., del D.Lgs. 1° agosto 2003 n. 259 (Codice delle comunicazioni elettroniche), nonché dal Regolamento Edilizio. Negli edifici tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., ove previsto, l'installazione di detti impianti è, inoltre, subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino; negli edifici classificati dalle norme di PRG tra gli Edifici di gran prestigio, tra gli Edifici di rilevante interesse, come disciplinati nelle presenti norme, l'installazione è consentita previa verifica da parte della Commissione Locale del Paesaggio, in funzione della specifica competenza.

62.03 Al fine di tutelare i valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio, l'installazione di impianti tecnici di qualunque tipo, nel rispetto di quanto disciplinato all'art 49, dovrà comunque rispettare i seguenti criteri:

a) agli apparati tecnologici esterni agli edifici sono installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Non è ammessa l'installazione in posizione tale da alterare la composizione dei fronti percepiti dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica, né da interferire con gli assi prospettici, i percorsi panoramici e i fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49. Per gli edifici e gli ambienti soggetti a tutela si applicano le disposizioni degli artt. 20 e 44;

b) non è ammessa l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocati su copertura in posizione tale da compromettere la percezione delle visuali panoramiche, degli assi prospettici e dei fulcri del costruito individuati ai sensi dell'art. 49, ovvero da alterare in modo significativo l'immagine consolidata dei fronti percepibili dagli spazi pubblici di rilevanza paesaggistica. L'installazione è ammessa quando l'impianto risulti integrato nella superficie di copertura, allineato alla giacitura della falda e privo di elementi tecnici emergenti dal profilo dell'edificio, ovvero quando risulti arretrato o schermato rispetto al fronte percepito. Nelle aree ricadenti nelle classi di sensibilità visiva media ed elevata la verifica è condotta secondo le modalità dell'art. 50.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I - NORME FINALI

ARTICOLO 63 - AMBITI DI INTERESSE INTERCOMUNALE

63.01 L'Ambito Lavazza è un ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro di superficie ST complessiva pari a 88.086 mq, di cui 52.347 mq ricadenti nel Comune di Torino. La disciplina relativa agli interventi previsti ed ammessi per l'area in oggetto, condivisa con i suddetti comuni, è stata definita nell'ambito della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per l'Adozione di Convenzione per la Pianificazione, ai sensi dell'art. 19 quater, L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 5, L.R. 11/2012, adottato dalla Giunta Comunale in data 14 maggio 2014. Per la Città di Torino si fa riferimento a quanto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 4 febbraio 2019 n. 2018 06676/009. Si intende che tale disciplina dovrà essere letta alla luce del nuovo Regolamento edilizio comunale.

ARTICOLO 64 - NORME FINALI

64.01 Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.

64.02 Le tavole di azionamento del PRG riportano con segno grafico le aree interessate da Atti amministrativi e

CAPO I - NORME FINALI

ARTICOLO 63 - AMBITI DI INTERESSE INTERCOMUNALE

63.01 Sono ambiti di interesse intercomunale le porzioni di territorio comunale ricomprese in compendi unitari a rilevanza sovracomunale, per i quali la disciplina degli interventi è definita in modo condiviso con gli altri Comuni interessati e con gli Enti competenti, mediante convenzioni per la pianificazione ai sensi dell'art. 19 quater della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dell'art. 5 della L.R. 11/2012, ovvero mediante protocolli d'intesa e accordi tra pubbliche amministrazioni. Gli ambiti di interesse intercomunale non partecipano ai meccanismi della perequazione di cui agli artt. 7 e 9. I parametri urbanistici e le modalità di intervento sono quelli risultanti dalla disciplina condivisa tra gli Enti, come richiamata nei commi seguenti, e prevalgono sulle disposizioni delle aree normative di appartenenza. Gli interventi devono comunque rispettare le disposizioni in materia di sostenibilità ambientale e neutralità climatica di cui all'art. 10 e quelle del Capo III del Titolo III delle presenti norme.

63.02 L'Ambito Lavazza è un ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni di Torino, Settimo Torinese e San Mauro di superficie ST complessiva pari a 88.086 mq, di cui 52.347 mq ricadenti nel Comune di Torino. La disciplina relativa agli interventi previsti ed ammessi per l'area in oggetto, condivisa con i suddetti comuni, è stata definita nell'ambito della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per l'Adozione di Convenzione per la Pianificazione, ai sensi dell'art. 19 quater, L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 5, L.R. 11/2012, adottato dalla Giunta Comunale in data 14 maggio 2014. Per la Città di Torino si fa riferimento a quanto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale 4 febbraio 2019 n. 2018 06676/009. Si intende che tale disciplina dovrà essere letta alla luce del nuovo Regolamento edilizio comunale.

63.03 L'ambito dell'Interporto S.I.TO, comprensivo anche dell'impianto del CAAT, è un ambito di interesse intercomunale condiviso tra i Comuni di Torino, Orbassano, Rivalta, Rivoli e Grugliasco, di superficie ST complessiva pari a 2.679.089 mq, di cui 137.019 mq ricadenti nel Comune di Torino. La porzione ricadente nel Comune di Torino interessa parti del solo complesso S.I.TO, con esclusione del complesso CAAT, e comprende binari intermodali, viabilità, aree verdi e capannoni logistico-produttivi. La disciplina relativa agli interventi previsti e ammessi per l'area in oggetto, condivisa con i suddetti Comuni, è stata definita a seguito del Protocollo d'Intesa stipulato tra le parti interessate alla gestione dell'Interporto, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 9 ottobre 2023, n. 43-7539/2023/XI, e sottoscritto da tutti i Comuni e gli Enti intervenuti. Nella porzione dell'Interporto S.I.TO ricadente nel Comune di Torino trovano applicazione i seguenti parametri: indice di copertura (IC) 0,30 mq/mq; superficie utile (SU) 0,70 mq/mq; altezza massima 20 m.

63.04 Concorre alle finalità di coordinamento intercomunale il progetto della Tangenziale Verde, disciplinato dall'art. 33 delle presenti norme.

ARTICOLO 64 - NORME FINALI

64.01 Salvo diverse scelte dell'Amministrazione specificamente motivate, restano impregiudicate le posizioni di affidamento qualificato.

64.02 Le tavole di azionamento del PRG riportano con segno grafico le aree interessate da Atti amministrativi e

strumenti vigenti. Tale indicazione ha mero valore informativo.

strumenti vigenti. Tale indicazione ha mero valore indicativo e non esaustivo.

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

PREMESSA

1. Per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici indicati all'art. 20 delle presenti norme e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico indicati all'art. 44 sono specificate modalità e condizioni di intervento ai seguenti punti. Il presente Allegato A descrive all'interno delle categorie di intervento specifiche modalità e condizioni per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici indicati all'art. 20 delle presenti norme e per gli Edifici ed elementi di interesse storico e caratterizzanti l'ambiente costruito indicati all'art. 44. Considerato che la Zona centrale storica è definita quale "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico" ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che gli edifici di cui all'art. 44 sono classificati dal PRG di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tali prescrizioni sono finalizzate alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. Inoltre alcuni edifici sono tutelati ai sensi del D. lgs. n. 42/2004. Le aree e gli edifici soggetti al presente Allegato e agli artt. 20 e 44 sono caratterizzati da uniformità e regole ricorrenti nelle fronti degli edifici che delimitano gli spazi progettati, creando assialità e prospettive e concorrono a definire l'immagine della città storica; tali caratteristiche rendono evidente la necessità di una normativa volta a salvaguardare il tessuto storico nel suo complesso, tutelando i caratteri di impianto originari, i valori dell'ambiente costruito, gli spazi inedificati e tutti gli elementi che concorrono a definire l'immagine in cui si identifica la memoria collettiva.

2. Le modalità e condizioni di intervento specificate nel presente Allegato A fanno riferimento alle quattro parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (Esterno degli edifici su spazi pubblici - Sistema distributivo - Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi - Interno dei corpi di fabbrica), secondo quanto prescritto nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento e nelle ulteriori specificazioni comprese negli art. 20 e 44.

3. Il presente Allegato specifica le modalità di intervento ammesse per regolare le operazioni di recupero e di trasformazione degli edifici in modo corretto rispetto ai valori storico architettonici della zona centrale e dei manufatti che qualificano il tessuto urbano.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

PREMESSA

1. Per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici indicati all'art. 20 delle presenti norme e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e di particolare interesse storico indicati all'art. 44 sono specificate modalità e condizioni di intervento ai seguenti punti. Il presente Allegato A descrive all'interno delle categorie di intervento specifiche modalità e condizioni per tutti gli edifici delle Aree dei tessuti storici indicati all'art. 20 delle presenti norme e per gli Edifici ed elementi di interesse storico e caratterizzanti l'ambiente costruito indicati all'art. 44. Considerato che la Zona centrale storica è definita quale "insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o paesaggistico" ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che gli edifici di cui all'art. 44 sono classificati dal PRG di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., tali prescrizioni sono finalizzate alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. Inoltre alcuni edifici sono tutelati ai sensi del D. lgs. n. 42/2004. Le aree e gli edifici soggetti al presente Allegato e agli artt. 20 e 44 sono caratterizzati da uniformità e regole ricorrenti nelle fronti degli edifici che delimitano gli spazi progettati, creando assialità e prospettive e concorrono a definire l'immagine della città storica; tali caratteristiche rendono evidente la necessità di una normativa volta a salvaguardare il tessuto storico nel suo complesso, tutelando i caratteri di impianto originari, i valori dell'ambiente costruito, gli spazi inedificati e tutti gli elementi che concorrono a definire l'immagine in cui si identifica la memoria collettiva.

2. Le modalità e condizioni di intervento specificate nel presente Allegato A fanno riferimento alle quattro parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (Esterno degli edifici su spazi pubblici - Sistema distributivo - Cortili, giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi - Interno dei corpi di fabbrica), secondo quanto prescritto nella Tabella delle modalità e condizioni di intervento e nelle ulteriori specificazioni comprese negli artt. 20 e 44.

3. Il presente Allegato specifica le modalità di intervento ammesse per regolare le operazioni di recupero e di trasformazione degli edifici in modo corretto rispetto ai valori storico architettonici della zona centrale e dei manufatti che qualificano il tessuto urbano. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria elencate ai punti 1 e 2 possono essere eseguite in tutti gli edifici, con osservanza dei limiti e precisazioni ivi contenuti, fatta eccezione per gli edifici o parti di essi per i quali le Tabelle delle modalità e condizioni di intervento riportate agli artt. 20 e 44 riportano il restauro conservativo. Per tali edifici o parti anche la manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni contenute al punto 3 del presente Allegato.

4. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria elencate ai punti 1 e 2 possono essere eseguite in tutti gli edifici, con osservanza dei limiti e precisazioni ivi contenuti, fatta eccezione per gli edifici o parti di essi per i quali le Tabelle delle modalità e condizioni di intervento riportate agli artt. 20 e 44 riportano modalità specifiche. Per tali edifici o parti anche la manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni contenute al punto 3 del presente Allegato.

5. Nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1 e 2; nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 5, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1, 2 e 4.

6. Nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1 e 2; nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 5, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1, 2 e 4.

1. MANUTENZIONE ORDINARIA: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

1.0. OBIETTIVI

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto.

2. Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesto titolo abilitativo.

3. Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria relativa alle quattro parti degli edifici le seguenti opere:

1.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

b) Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

c) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

d) Ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.

4. Nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1 e 2; nelle modalità di intervento ammesse al successivo punto 5, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste ai punti 1, 2 e 4.

5. In particolare le opere relative agli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio dovranno essere eseguiti osservando anche le prescrizioni impartite dagli organi preposti alla tutela del vincolo.

1. MANUTENZIONE ORDINARIA: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

1.0. OBIETTIVI

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto.

2. Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesto titolo abilitativo.

3. Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria relativa alle quattro parti degli edifici le seguenti opere:

1.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

b) Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

c) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

d) Ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.

e) Ripristino parziale della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.) con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.

f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali, ecc.). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.

g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.

b) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.

d) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Nel rinnovamento degli ascensori realizzati "nell'anteguerra", devono essere conservate, ove possibile, le cabine e le strutture metalliche esterne caratteristiche.

1.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

b) Riparazione e sostituzione delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore,

e) Ripristino parziale della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.) con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.

f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali, ecc.). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.

g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.

b) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.

d) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Nel rinnovamento degli ascensori realizzati "nell'anteguerra", devono essere conservate, ove possibile, le cabine e le strutture metalliche esterne caratteristiche.

1.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

b) Riparazione e sostituzione delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore,

materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

c) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

d) Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con quelli originari e con la caratterizzazione dell'edificio.

e) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.

f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.), da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti.

b) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).

d) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto

materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.

c) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

d) Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con quelli originari e con la caratterizzazione dell'edificio.

e) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.

f) Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

g) Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

h) Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

1.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.), da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti.

b) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

c) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).

d) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto

possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

2.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 2 sono dirette a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate o di quelle incongrue asportate con elementi di disegno e materiali coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.
2. Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); c) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; d) relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammesse, oltre alle opere elencate al precedente punto 1, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

2.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

- a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate e non più recuperabili, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
- b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
- c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio.
- d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

2.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 2 sono dirette a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate o di quelle incongrue asportate con elementi di disegno e materiali coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.
2. Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammesse, oltre alle opere elencate al precedente punto 1, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

2.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

- a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate e non più recuperabili, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
- b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
- c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio.
- d) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.

e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio, o di quelli originari o storicamente consolidati.

f) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

g) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico architettonici dell'edificio.

h) Sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

i) Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.

l) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.

m) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico e/o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.

n) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

o) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso. Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

p) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica. Devono essere conservate le

e) Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio, o di quelli originari o storicamente consolidati.

f) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

g) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico architettonici dell'edificio.

h) Sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

i) Modeste modifiche nei prospetti a piano terra per ricavare nuove vetrine e bacheche commerciali, sfruttando possibilità offerte dal disegno dell'edificio, come apertura di finte finestre o finte porte, allungamento di finestre sino al marciapiede o allo zoccolo. Tali modifiche devono essere coerenti con il disegno e la caratterizzazione storica dell'edificio.

l) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.

m) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico e/o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.

n) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

o) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso. Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

p) Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica. Devono essere conservate le

originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

q) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo).

r) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

2.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.

b) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.

c) Inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate e bussole di separazione tra androne e scala, ecc.). Tali elementi devono essere risolti in modo congruente con il disegno architettonico degli ambienti.

d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).

e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne, senza alterare parti o ambienti architettonici di pregio.

2.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.

b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.

c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.

d) Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o

originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.

q) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo).

r) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

2.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.

b) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.

c) Inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate e bussole di separazione tra androne e scala, ecc.). Tali elementi devono essere risolti in modo congruente con il disegno architettonico degli ambienti.

d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).

e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne, senza alterare parti o ambienti architettonici di pregio.

2.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.

b) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.

c) Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.

d) Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo. Gli elementi reintegrati o

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

e) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

f) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

g) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

h) Coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico mantenendo le quote di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Limitati adattamenti per la realizzazione di volumi tecnici devono essere risolti in modo coerente con il disegno dell'edificio.

i) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.

l) Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.

m) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti.

n) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

o) è ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi e pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

2.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi.

b) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.

c) Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

3. INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTO NELLA TABELLA DEI

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

e) Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

f) Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

g) Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

h) Coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico mantenendo le quote di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. Limitati adattamenti per la realizzazione di volumi tecnici devono essere risolti in modo coerente con il disegno dell'edificio.

i) Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.

l) Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciottoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.

m) Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti.

n) Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

o) è ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi e pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

2.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi.

b) Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.

c) Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

3. INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTO NELLA TABELLA DEI

TIPI DI INTERVENTO (ART. 19 E 44) IL RESTAURO CONSERVATIVO**3.0. OBIETTIVI**

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 3 sono dirette a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale originaria o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

2. Per le opere di restauro conservativo occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata più di dettaglio in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto; relazione storica riguardante gli edifici o le parti significative degli edifici in cui si inserisce l'intervento.

3. Per gli interventi di restauro conservativo sono ammesse le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

3.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio.

b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.

c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

TIPI DI INTERVENTO (ARTT. 20 E 44) IL RESTAURO CONSERVATIVO**3.0. OBIETTIVI**

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 3 sono dirette a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale originaria o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

2. Per le opere di restauro conservativo occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata più di dettaglio in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto; relazione storica riguardante gli edifici o le parti significative degli edifici in cui si inserisce l'intervento.

3. Per gli interventi di restauro conservativo sono ammesse le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

3.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio.

b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.

c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perché degradati e non più recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.

d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.

e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

f) Restauro delle vetrine e dei portoni di valore storico-artistico con materiali e tecniche coerenti.

g) Ripristino delle aperture originarie al piano terreno e sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

h) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei negozi dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.

i) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico e/o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.

l) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali. Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

m) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.

n) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente. Per gli edifici appartenenti a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

o) Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.

d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.

e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

f) Restauro delle vetrine e dei portoni di valore storico-artistico con materiali e tecniche coerenti.

g) Ripristino delle aperture originarie al piano terreno e sostituzione delle vetrine dei negozi e dei portoni privi di valore storico-artistico o ambientale con altri di forma, colore e materiale coerenti con l'ambiente storicamente caratterizzato e con il disegno dell'edificio.

h) Eliminazione in corrispondenza delle vetrine dei negozi dei rivestimenti marmorei o di altri materiali incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e ripristino degli intonaci, delle pietre e degli elementi in modo coerente.

i) Ripristino delle bacheche commerciali esterne di valore storico-artistico e/o ambientale, nel rispetto della caratterizzazione architettonica, in particolare se comprese in sistemi unitari.

l) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali. Non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

m) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.

n) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente. Per gli edifici appartenenti a complessi urbani di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

o) Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e

aereazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

p) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.

q) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio. I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari. In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio. In presenza di complessi urbani di architettura uniforme il disegno degli abbaini deve rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

r) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.

s) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.

t) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

u) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo) con particolare attenzione al disegno degli elementi necessari all'areazione del piano interrato.

3.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta, ad eccezione del rifacimento delle parti incongrue.

b) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.

c) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate non più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.

aereazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

p) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.

q) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio. I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari. In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio. In presenza di complessi urbani di architettura uniforme il disegno degli abbaini deve rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.

r) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.

s) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.

t) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

u) Costruzione di intercapedini interrato sotto il suolo pubblico (con concessione precaria per l'uso del sottosuolo) con particolare attenzione al disegno degli elementi necessari all'areazione del piano interrato.

3.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta, ad eccezione del rifacimento delle parti incongrue.

b) Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.

c) Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate non più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

d) Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio.

f) Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni e per le scale "padronali" e di rappresentanza limitate al piano nobile.

3.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati secondo il disegno originario dell'edificio.

b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali.

c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.

d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.

e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

f) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali. Non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti.

g) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.

h) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

e) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei corpi di fabbrica, al di fuori degli spazi di scala e di androne. Tale inserimento non deve alterare elementi di ambienti architettonici di pregio.

f) Non è ammessa la modifica dell'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni e per le scale "padronali" e di rappresentanza limitate al piano nobile.

3.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati secondo il disegno originario dell'edificio.

b) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali.

c) Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, è ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.

d) Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.

e) Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non più recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

f) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali. Non è ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti.

g) Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.

h) Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente.

i) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote d'imposta e di colmo delle coperture. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

l) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.

m) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio. I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari. In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio.

n) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.

o) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.

p) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, purché: i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o con sistemi a scomparsa sotto il piano cortile; siano ammesse modeste modifiche delle aperture al piano terreno limitatamente a nuovi accessi alle autorimesse purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio; le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.

q) Rifacimento delle pavimentazioni con uso di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.

r) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti con quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

s) Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storicamente consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

t) è ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi, pensiline con disegno, materiali e

i) Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote d'imposta e di colmo delle coperture. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio. I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.

l) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.

m) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti sull'edificio o ricostruzione di abbaini qualora se ne dimostri la preesistenza nel disegno dell'edificio. I nuovi abbaini devono essere realizzati con medesimo disegno e materiale di quelli esistenti o di quelli originari. In caso di creazione di nuovi abbaini deve esserne dimostrata la congruenza con i caratteri architettonici o storicamente consolidati dell'edificio.

n) Eliminazione delle sequenze di abbaini qualora non coerenti con la caratterizzazione storica dell'edificio e sostituzione degli abbaini aggiunti con carattere incongruo con altri di disegno adeguato.

o) Non è ammessa l'apertura di lucernari ad eccezione dell'integrazione di quelli esistenti se di disegno coerente con i caratteri storico architettonici degli edifici.

p) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, purché: i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o con sistemi a scomparsa sotto il piano cortile; siano ammesse modeste modifiche delle aperture al piano terreno limitatamente a nuovi accessi alle autorimesse purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio; le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte con particolare attenzione alla ricomposizione del disegno dei chiusini, dei marciapiedi e delle "rotaie" confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.

q) Rifacimento delle pavimentazioni con uso di sistemi e di materiali tradizionali: "lastricati" di gneiss, "selciati" di ciotoli, cubettature in graniti e porfidi, ecc.

r) Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti con quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

s) Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storicamente consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

t) è ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi, pensiline con disegno, materiali e

tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

3.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, lievi modifiche delle aperture esistenti nei muri portanti per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, mantenendone il posizionamento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).

d) Ricostruzione di elementi strutturali crollati, con l'impiego di tecniche e materiali congruenti.

e) Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

f) Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

g) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

h) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'edificio.

tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

3.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, lievi modifiche delle aperture esistenti nei muri portanti per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonché per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. In particolare dovrà essere salvaguardata l'originaria sequenza degli ambienti di rappresentanza ai "piani nobili" di palazzi e palazzine. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, mantenendone il posizionamento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).

d) Ricostruzione di elementi strutturali crollati, con l'impiego di tecniche e materiali congruenti.

e) Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

f) Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

g) Pulitura, riagggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti.

h) Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'edificio.

i) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi devono essere occultati all'interno e collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.

l) Realizzazione di centrali tecnologiche nell'interrato e nel sottotetto.

m) è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

n) Recupero delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime insediate alla data di entrata in vigore del PRG vigente, anche qualora comporti incremento della SL.

4. INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTO NELLA TABELLA DEI TIPI DI INTERVENTO (ART. 19 E 44) IL RISANAMENTO CONSERVATIVO

4.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 4 sono dirette al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legame con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.

2. Per le opere di risanamento conservativo occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto.

3. Per gli interventi di risanamento conservativo sono ammesse, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

4.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e

i) Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi devono essere occultati all'interno e collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.

l) Realizzazione di centrali tecnologiche nell'interrato e nel sottotetto.

m) è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

n) Recupero delle superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, esistenti e legittime insediate alla data di entrata in vigore del PRG vigente, anche qualora comporti incremento della SL.

4. INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTO NELLA TABELLA DEI TIPI DI INTERVENTO (ARTT. 20 E 44) IL RISANAMENTO CONSERVATIVO

4.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 4 sono dirette al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legame con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.

2. Per le opere di risanamento conservativo occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi artt. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto.

3. Per gli interventi di risanamento conservativo sono ammesse, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

4.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e

tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.

b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con la salvaguardia degli elementi di pregio, con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato o di quello degli elementi sostituiti se coerenti. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

c) Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio. Le modifiche non devono comunque alterare l'immagine, né i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.

d) Modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione di nuove vetrine e nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio.

e) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

f) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.

g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.

h) è ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.

i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralzi e superfetazioni incongrue di cui al punto e).

4.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.

b) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori.

tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.

b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con la salvaguardia degli elementi di pregio, con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato o di quello degli elementi sostituiti se coerenti. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

c) Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio. Le modifiche non devono comunque alterare l'immagine, né i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente urbano nel suo insieme.

d) Modifiche delle aperture al piano terreno per la realizzazione di nuove vetrine e nuovi ingressi nel rispetto dell'ambiente storicamente caratterizzato, del disegno e dei materiali che connotano l'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio.

e) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

f) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti con altri di disegno uguale o coerente e creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.

g) Sostituzione di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio.

h) è ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.

i) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della creazione di nuovi abbaini o della eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralzi e superfetazioni incongrue di cui al punto e).

4.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.

b) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori.

L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale. Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

c) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei vuoti dei vani scala esistenti, senza compromettere elementi architettonici di pregio.

4.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.

b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

c) Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.

d) Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge, balconi e terrazzi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno, se compatibili con il disegno architettonico e senza alterare in maniera irreversibile i caratteri dell'edificio.

e) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

f) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

g) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.

h) Rifacimento di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

i) è ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.

l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, purché realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri

L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale. Tali scale e ascensori devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

c) Inserimento di un nuovo ascensore all'interno dei vuoti dei vani scala esistenti, senza compromettere elementi architettonici di pregio.

4.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.

b) Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

c) Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.

d) Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge, balconi e terrazzi, nonché di impianti di ascensori che non sia possibile realizzare all'interno, se compatibili con il disegno architettonico e senza alterare in maniera irreversibile i caratteri dell'edificio.

e) Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

f) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.

g) Integrazione delle sequenze di abbaini esistenti o creazione di nuovi abbaini (solo se già esistenti su edifici limitrofi con caratteristiche architettoniche analoghe) congruenti con il carattere architettonico dell'edificio e dell'ambiente.

h) Rifacimento di abbaini aggiunti con caratteri incongrui con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

i) è ammessa la realizzazione di lucernari purché compatibili con il disegno architettonico dell'edificio.

l) Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, purché realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri

architettonici degli edifici, della creazione di nuovi abbaini e dell'eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f). Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.

m) Realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, anche a scomparsa) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi di cortile; le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (lastricati di gneiss, selciati di ciottoli, cubettatura in graniti e porfidi, ecc.).

n) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

4.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassette lignee).

b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).

d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.

e) Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.

f) è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

5. INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTA NELLA TABELLA DEI

architettonici degli edifici, della creazione di nuovi abbaini e dell'eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di sovralti e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f). Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.

m) Realizzazione di autorimesse interrato, purché: i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, anche a scomparsa) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica o sotto il piano cortile, senza alterare i caratteri degli spazi di cortile; le pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali (lastricati di gneiss, selciati di ciottoli, cubettatura in graniti e porfidi, ecc.).

n) Eliminazione o demolizione e ricostruzione con diversa sagoma di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

4.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassette lignee).

b) Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

c) Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).

d) Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.

e) Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.

f) è ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi, nel rispetto delle indicazioni di piano, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

5. INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI O PARTI PER I QUALI È PREVISTA NELLA TABELLA DEI

**TIPI DI INTERVENTO (ART. 19 E 44) LA
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA****TIPI DI INTERVENTO (ARTT. 20 E 44) LA
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA****5.0. OBIETTIVI**

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 5 sono dirette al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti "minori" nella Zona centrale storica, al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.
2. Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

5.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

- a) Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o crollati in congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano.
- b) Sostituzione e rinnovamento degli elementi e delle finiture costitutive del fronte dell'edificio con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- c) Ricomposizione parziale della fronte in modo congruente con la caratterizzazione storica del tessuto edilizio e dell'ambiente circostante.
- d) Modificazioni parziali dei volumi e della superficie nel rispetto delle indicazioni di Piano solo con un progetto esteso all'intera cellula edilizia.
- e) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.

5.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 5 sono dirette al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento dei tessuti edilizi ad alta densità e dei tessuti "minori" nella Zona centrale storica, al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni degli isolati.
2. Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio (vedi art. 20) in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti (è ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi); segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare; relazione di rilievo e di progetto.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse, oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4, le seguenti opere relative alle quattro parti degli edifici:

5.1. ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI

- a) Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o crollati in congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano.
- b) Sostituzione e rinnovamento degli elementi e delle finiture costitutive del fronte dell'edificio con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- c) Ricomposizione parziale della fronte in modo congruente con la caratterizzazione storica del tessuto edilizio e dell'ambiente circostante.
- d) Modificazioni parziali dei volumi e della superficie nel rispetto delle indicazioni di Piano solo con un progetto esteso all'intera cellula edilizia.
- e) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.

f) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità con le prescrizioni del regolamento edilizio.

5.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale, ascensori).

b) Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

c) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. Le nuove scale e gli ascensori devono essere realizzati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

5.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali, dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di cortile o giardino.

b) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (comunque non superiori a cm. 40). Per gli edifici con fronte su spazi pubblici soggetta a restauro o risanamento conservativo, gli interventi sulle coperture verso cortili o spazi privati non possono variare la linea di colmo e non devono compromettere o pregiudicare il recupero dei caratteri formali e strutturali del tetto con affaccio su spazi pubblici.

c) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.

d) Inserimento di vie di corsa esterne per ascensori, se compatibili con i caratteri storico architettonici degli edifici e degli spazi di cortile.

e) Recupero della SL esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi. Il recupero della SL demolita si effettua mediante demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle NTA per i diversi gruppi di edifici (art. 20 e 44), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti. Contestualmente alla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dei volumi con recupero di SL deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli

f) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità con le prescrizioni del regolamento edilizio.

5.2. SISTEMA DISTRIBUTIVO

a) Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale, ascensori).

b) Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

c) Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori. Le nuove scale e gli ascensori devono essere realizzati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

5.3. CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI

a) Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali, dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di cortile o giardino.

b) Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (comunque non superiori a cm. 40). Per gli edifici con fronte su spazi pubblici soggetta a restauro o risanamento conservativo, gli interventi sulle coperture verso cortili o spazi privati non possono variare la linea di colmo e non devono compromettere o pregiudicare il recupero dei caratteri formali e strutturali del tetto con affaccio su spazi pubblici.

c) Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo congruente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale, anche in difformità dalle prescrizioni del regolamento edilizio.

d) Inserimento di vie di corsa esterne per ascensori, se compatibili con i caratteri storico architettonici degli edifici e degli spazi di cortile.

e) Recupero della SL esistente riferita a parti limitate di organismi edilizi consistenti in fabbricati o bassi fabbricati recenti o incongrui di cui il piano consente la demolizione, esistenti all'interno dei cortili o prospettanti su di essi. Il recupero della SL demolita si effettua mediante demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dei volumi all'interno dei cortili nel rispetto dei limiti quantitativi e degli indirizzi stabiliti dalle NTA per i diversi gruppi di edifici (art. 20 e 44), nonché dei caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti. Contestualmente alla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma dei volumi con recupero di SL deve essere realizzata nel sottosuolo o al piano terreno degli

edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SL recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento. Gli interventi sopradescritti devono essere realizzati con un disegno delle maniche e delle fronti coerente rispetto ai caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti e degli spazi di cortile, senza alterare parti o edifici di pregio. Devono essere ripristinati gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.).

f) Realizzazione di autorimesse interrato: i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) devono essere risolti, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; eventuali rampe o piattaforme elevatrici esterne possono essere realizzate laddove non risultino in contrasto con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile; le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con uso di tecniche e materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi, ecc.) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

5.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, nel rispetto dei caratteri storico ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.

b) Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).

c) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile. Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.

6. DEMOLIZIONE (SENZA RICOSTRUZIONE)

6.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 6 sono dirette all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e alla creazione di nuovi spazi urbani (indicati dalle Tavole di Piano).

2. Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento con l'evidenziazione dei caratteri,

edifici preesistenti una superficie a parcheggio nella quantità minima di legge relativamente alle SL recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento. Gli interventi sopradescritti devono essere realizzati con un disegno delle maniche e delle fronti coerente rispetto ai caratteri dimensionali e formali degli edifici storici presenti e degli spazi di cortile, senza alterare parti o edifici di pregio. Devono essere ripristinati gli elementi e i materiali caratterizzanti l'ambiente storico (es. pietra per mensole e balconi, legno per i serramenti e per la struttura del tetto, pietre, acciottolati, chiusini per le pavimentazioni, ecc.).

f) Realizzazione di autorimesse interrato: i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) devono essere risolti, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; eventuali rampe o piattaforme elevatrici esterne possono essere realizzate laddove non risultino in contrasto con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile; le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con uso di tecniche e materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi, ecc.) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

5.4. INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA

a) Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, nel rispetto dei caratteri storico ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.

b) Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).

c) Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile. Nelle Aree dei tessuti storici e negli Ambiti storico-ambientali l'installazione degli impianti tecnologici è ammessa se non altrimenti localizzabili.

6. DEMOLIZIONE (SENZA RICOSTRUZIONE): MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

6.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 6 sono dirette all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e alla creazione di nuovi spazi urbani.

2. Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento con

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti; progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata; relazione di progetto.

3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto all'interno delle aree specificatamente individuate in cartografia.

4. All'interno dei cortili è sempre ammessa, nel rispetto delle indicazioni di piano, la demolizione degli edifici, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti e delle superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'ambiente.

7. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

7.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 7 sono dirette a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.

2. Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli art. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo in scala 1:100 degli edifici da demolire; progetto quotato in scala 1:100 o in scala più appropriata in pianta, prospetto e sezioni con l'individuazione dei legami con gli edifici e l'ambiente circostanti; particolari costruttivi significativi in scala di dettaglio, in pianta, prospetto e sezioni con indicazione dei materiali da utilizzare e delle tinte da applicare; relazione di progetto.

3. La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi descritti all'art. 20 e nelle schede relative alla aree di trasformazione del tessuto storico.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti; progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata; relazione di progetto.

3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto all'interno delle aree di trasformazione.

4. All'interno dei cortili è sempre ammessa, nel rispetto delle indicazioni di piano, la demolizione degli edifici, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti e delle superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storica dell'ambiente.

7. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: MODALITÀ E CONDIZIONI DI INTERVENTO

7.0. OBIETTIVI

1. Le modalità e condizioni di intervento specificate al presente punto 7 sono dirette a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.

2. Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati allegati all'istanza edilizia, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute negli artt. 20 e 44: documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme; rilievo in scala 1:100 degli edifici da demolire; progetto quotato in scala 1:100 o in scala più appropriata in pianta, prospetto e sezioni con l'individuazione dei legami con gli edifici e l'ambiente circostanti; particolari costruttivi significativi in scala di dettaglio, in pianta, prospetto e sezioni con indicazione dei materiali da utilizzare e delle tinte da applicare; relazione di progetto.

3. La demolizione e contestuale ricostruzione è ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dei parametri urbanistici ed edilizi descritti all'art. 20 e nelle schede relative alle aree di trasformazione del tessuto storico.

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

PREMESSA

1. Il presente allegato contiene le specifiche disposizioni in base alle quali deve essere svolta la verifica di coerenza degli interventi in rapporto all'assetto idrogeomorfologico del territorio e rientra tra gli elaborati prescrittivi dell'apparato normativo del PRG.
2. L'elaborato recepisce le risultanze dello studio geologico redatto a supporto del Progetto Preliminare e del Progetto Definitivo della Revisione del vigente PRG al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.
3. Nell'ambito di tale studio, che ha aggiornato quello precedente approvato con la Variante n. 100 al PRG "Variante geologica" del 2008, rientra anche il recepimento del Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di bacino del fiume Po (PGRA) e delle nuove norme tecniche di settore nazionali e regionali, comportando la realizzazione di nuove cartografie inerenti l'assetto idrogeologico del territorio, l'aggiornamento della carta dei dissesti e delle opere di difesa idraulica censite, la revisione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.
4. In particolare, la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" approvata con la Variante n. 100 al PRG è stata sostituita dalla "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" scala 1:5000 – Tav. A21 del nuovo PRG –, la quale individua aree distinte in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ciascuna delle quali si riferisce a livelli di pericolosità omogenei anche se derivati da dissesti differenti, in accordo con le indicazioni della Circ. P.G.R. 7/LAP del 08/05/96 e della relativa Nota Tecnica Esplicativa del febbraio 1999, incrociata con le disposizioni della D.G.R. 7/4/2014, n. 64-7417: "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica". Tali disposizioni normative risultano essere ancora vigenti per i procedimenti in corso, laddove per procedimenti in corso si intende l'avvenuto affidamento dell'incarico di redazione degli studi geologici a supporto dello strumento urbanistico e purché l'approvazione dello strumento urbanistico avvenga entro tre anni dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento che approva i nuovi criteri. Le normative sopracitate, con l'eccezione dei procedimenti in corso, sono state superate e riprese nella recente D.G.R. 24/03/2025, n. 8-905: L.R. 56/1977 - Approvazione dei "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale ed urbanistica", quale documento unico di aggiornamento in sostituzione dei vigenti atti e provvedimenti adottati sul tema a livello regionale. La "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico", che costituisce allegato del PRG di carattere prescrittivo, individua su tutto il territorio le classi di idoneità all'utilizzo urbanistico e di rischio idrogeologico, secondo le risultanze e le indicazioni contenute negli allegati idrogeomorfologici. Tale allegato tecnico, nel rispetto delle prescrizioni delle normative richiamate al precedente comma 4 riporta, inoltre, con apposito segno grafico:

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

PREMESSA

1. Il presente allegato contiene le specifiche disposizioni in base alle quali deve essere svolta la verifica di coerenza degli interventi in rapporto all'assetto idrogeomorfologico del territorio e rientra tra gli elaborati prescrittivi dell'apparato normativo del PRG.
2. L'elaborato recepisce le risultanze dello studio geologico, al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti, redatto a supporto del PRG.
3. Nell'ambito di tale studio, che ha aggiornato quello precedente approvato con la Variante n. 100 al PRG "Variante geologica" del 2008, rientra anche il recepimento del Piano Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di bacino del fiume Po (PGRA) e delle nuove norme tecniche di settore nazionali e regionali, comportando la realizzazione di nuove cartografie inerenti l'assetto idrogeologico del territorio, l'aggiornamento della carta dei dissesti e delle opere di difesa idraulica censite, la revisione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.
4. In particolare, la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" approvata con la Variante n. 100 al PRG è stata sostituita dalla "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" scala 1:5000 – Tav. A21 del nuovo PRG –, la quale individua aree distinte in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ciascuna delle quali si riferisce a livelli di pericolosità omogenei anche se derivati da dissesti differenti, in accordo con le indicazioni della Circ. P.G.R. 7/LAP del 08/05/96 e della relativa Nota Tecnica Esplicativa del febbraio 1999, incrociata con le disposizioni della D.G.R. 7/4/2014, n. 64-7417: "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica". Tali disposizioni normative risultano essere ancora vigenti per i procedimenti in corso, laddove per procedimenti in corso si intende l'avvenuto affidamento dell'incarico di redazione degli studi geologici a supporto dello strumento urbanistico e purché l'approvazione dello strumento urbanistico avvenga entro tre anni dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento che approva i nuovi criteri. Le normative sopracitate, con l'eccezione dei procedimenti in corso, sono state superate e riprese nella recente D.G.R. 24/03/2025, n. 8-905: L.R. 56/1977 - Approvazione dei "Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale ed urbanistica", quale documento unico di aggiornamento in sostituzione dei vigenti atti e provvedimenti adottati sul tema a livello regionale.
→ La "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico", che costituisce allegato del PRG di carattere prescrittivo, individua su tutto il territorio le classi di idoneità all'utilizzo urbanistico e di rischio idrogeologico, secondo le risultanze e le indicazioni contenute negli allegati idrogeomorfologici. Tale allegato tecnico, nel rispetto delle prescrizioni delle normative richiamate al precedente comma 4 riporta, inoltre, con apposito segno grafico:

→ la Fascia A, quale fascia di deflusso della piena costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento;

→ la Fascia B, quale fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.

→ la Fascia C, intesa come area di inondazione per piena catastrofica costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente Fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento;

→ il limite di progetto tra Fascia B e Fascia C che corrisponde alle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.

5. Nell'area di pianura sono delimitate le zone a rischio di inondazione secondo condizioni di rischio crescente, suddivise in classi I, II e III. La classe III è stata suddivisa in più classi. Nel territorio collinare sono delimitate le zone a rischio idrogeomorfologico secondo condizioni di rischio crescente, suddivise in classi II e III, a loro volta suddivise in più classi.

6. Le puntuali indicazioni delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio sono contenute nei successivi articoli del presente allegato. Le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio sono contraddistinte con la lettera "P" per la parte di pianura, con la lettera "C" per la parte collinare e sono suddivise in diverse classi a seconda della presenza di differenti elementi di pericolosità idrogeomorfologica riscontrati durante l'elaborazione delle analisi effettuate. I territori della collina classificati in II e III classe e quelli della pianura ricompresi all'interno delle fasce fluviali del Piano per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI) sono soggetti anche alla predisposizione, da parte degli Enti competenti, del Piano di Protezione Civile della Città, ai sensi degli articoli 9 e 23 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del PAI come meglio esplicitato nei successivi articoli del presente allegato.

ARTICOLO 1 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E IDRAULICHE DI CARATTERE GENERALE

1. Le seguenti norme di carattere generale si applicano su tutto il territorio comunale ai fini della tutela idrogeologica del suolo, della sicurezza degli abitanti e delle attività nonché della salvaguardia degli immobili.

2. Le limitazioni alle attività di trasformazione d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico, che sono legate alle perimetrazioni indicate nella "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" Tav. A21, tengono conto delle disposizioni del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, come aggiornate nel Titolo V che assorbe le indicazioni del PGRA.

3. Per quanto non indicato di seguito e contenuto nelle Norme di Attuazione del PAI, si rimanda a tale strumento di pianificazione sovraordinata, di cui sono fatte salve in ogni caso le disposizioni, qualora più specifiche o più cautelative di quelle riportate nel presente allegato.

→ la Fascia A, quale fascia di deflusso della piena costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento;

→ la Fascia B, quale fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.

→ la Fascia C, intesa come area di inondazione per piena catastrofica costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente Fascia B, che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento;

→ il limite di progetto tra Fascia B e Fascia C che corrisponde alle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio.

5. Nell'area di pianura sono delimitate le zone a rischio di inondazione secondo condizioni di rischio crescente, suddivise in classi I, II e III. La classe III è stata suddivisa in più classi. Nel territorio collinare sono delimitate le zone a rischio idrogeomorfologico secondo condizioni di rischio crescente, suddivise in classi II e III, a loro volta suddivise in più classi.

6. Le puntuali indicazioni delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio sono contenute nei successivi articoli del presente allegato. 1 Le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio sono contraddistinte con la lettera "P" per la parte di pianura, con la lettera "C" per la parte collinare e sono suddivise in diverse classi a seconda della presenza di differenti elementi di pericolosità idrogeomorfologica riscontrati durante l'elaborazione delle analisi effettuate. I territori della collina classificati in III classe e quelli della pianura ricompresi all'interno delle fasce fluviali del Piano per l'Assetto Idrogeomorfologico (PAI) sono soggetti anche alla predisposizione, da parte degli Enti competenti, del Piano di Protezione Civile della Città, ai sensi degli articoli 9 e 23 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del PAI come meglio esplicitato nei successivi articoli del presente allegato.

7. In coerenza alla D.G.R. 24/03/2025, n. 8- 905, annesso I punto 3, la "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" individua, infine, i limiti delle aree sottoposte alle onde di piena in caso di crollo della diga del Lago della Rossa e della diga del Moncenisio. 2

ARTICOLO 1 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E IDRAULICHE DI CARATTERE GENERALE

1. Le seguenti norme di carattere generale si applicano su tutto il territorio comunale ai fini della tutela idrogeologica del suolo, della sicurezza degli abitanti e delle attività nonché della salvaguardia degli immobili.

2. Le limitazioni alle attività di trasformazione d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico, che sono legate alle perimetrazioni indicate nella "Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico" Tav. A21, tengono conto delle disposizioni del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, come aggiornate nel Titolo V che assorbe le indicazioni del PGRA.

3. Per quanto non indicato di seguito e contenuto nelle Norme di Attuazione del PAI, si rimanda a tale strumento di pianificazione sovraordinata, di cui sono fatte salve in ogni caso le disposizioni, qualora più specifiche o più cautelative di quelle riportate nel presente allegato.

4. Ciascuna classe di pericolosità é assoggettata a tutte le normative vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico e in generale a tutte le norme relative al riassetto del territorio.

5. Le limitazioni di cui al comma 2 sono coerenti con il D.M. 17/01/2018.

6. Considerato che la Città di Torino è stata classificata in zona sismica 3 con la D.G.R. 30/12/2019, n. 6- 887 valgono i disposti contenuti nella D.G.R. n. 10-4161 del 26/11/2021 “ D.P.R. 380/2001. Approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico. Revoca delle D.G.R. 49-42336/1985, 2-19274/1988, 61-11017/2003, 4-3084/2011, 7-3340/2012, 65-7656/2014, 4-1470/2020, 14-2063/2020 e sostituzione dell'Allegato alla D.G.R. 5-2756 del 15 gennaio 2021 ”, e nelle Determinazioni dirigenziali della Regione Piemonte n. 29 del 12 gennaio 2022 e n. 410 del 26 febbraio 2024.

7. Per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), valgono le norme e disposizioni della L.R. 45/89, della Determina Dirigenziale della Regione Piemonte del 7/2/2018 n. 368 e della Circolare del Presidente della Giunta regionale 31 agosto 2018, n. 3/AMB.

8. Le disposizioni del presente allegato introducono ulteriori limitazioni e prescrizioni alle Norme Tecniche di Attuazione - NTA (con riferimento alle classi di rischio individuate sul territorio) e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative del PRG. In ogni caso, gli interventi edilizi ammessi nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica devono essere coerenti con le prescrizioni del PRG vigente.

9. In generale, come meglio esplicitato nei successivi artt. 6 e 7, ogni tipo di intervento edilizio ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle norme di attuazione del PAI.

10. Per gli immobili soggetti alle specifiche disposizioni di cui agli articoli 14, 19, 29 e 44 delle NTA valgono i disposti del presente allegato riferiti agli analoghi interventi dell'allegato A.

11. In ambito collinare non è ammesso eseguire movimenti di terra quali sbancamenti, rilevati, riporti e scavi in sottosuolo per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii ecc. nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde idriche. La realizzazione di tali opere dovrà pertanto essere subordinata ad uno studio

4. Ciascuna classe di pericolosità è assoggettata a tutte le normative vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico e in generale a tutte le norme relative al riassetto del territorio.

5. Le limitazioni di cui al comma 2 sono coerenti con il D.M. 17/01/2018.

6. Considerato che la Città di Torino è stata classificata in zona sismica 3 con la D.G.R. 30/12/2019, n. 6-887 valgono i disposti contenuti nella D.G.R. n. 10- 4161 del 26/11/2021 “ D.P.R. 380/2001. Approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico. Revoca delle D.G.R. 49-42336/1985, 2-19274/1988, 61-11017/2003, 4-3084/2011, 7-3340/2012, 65- 7656/2014, 4-1470/2020, 14-2063/2020 e sostituzione dell'Allegato alla D.G.R. 5-2756 del 15 gennaio 2021 ”, e nelle Determinazioni dirigenziali della Regione Piemonte n. 29 del 12 gennaio 2022 e n. 410 del 26 febbraio 2024.

7. Per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), valgono le norme e disposizioni della L.R. 45/89, della Determina Dirigenziale della Regione Piemonte del 7/2/2018 n. 368 e della Circolare del Presidente della Giunta regionale 31 agosto 2018, n. 3/AMB.

8. Le disposizioni del presente allegato introducono ulteriori limitazioni e prescrizioni alle Norme di Attuazione – N.d.A. (con riferimento alle classi di rischio individuate sul territorio) e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative del PRG. In ogni caso, gli interventi edilizi ammessi nelle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica devono essere coerenti con le prescrizioni del PRG vigente.

9. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme finalizzate alla tutela dell'assetto idrogeologico, le “attività senza presenza continuativa di persone” si riferiscono esclusivamente a locali deposito, cantine e autorimesse private.

10. In generale, come meglio esplicitato nei successivi artt. 6 e 7, ogni tipo di intervento edilizio ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato ai sensi dell'art. 18 comma 8 delle norme di attuazione del PAI.

11. Per gli immobili soggetti alle specifiche disposizioni di cui agli articoli 14, 19, 29 e 44 delle N.d.A. del PRG valgono i disposti del presente allegato riferiti agli analoghi interventi dell'allegato A.

12. In ambito collinare non è ammesso eseguire movimenti di terra quali sbancamenti, rilevati, riporti e scavi in sottosuolo per la creazione di terrazzi, piazzali, autorimesse, interrati e scantinati, giardini e colture specializzate in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti, cautelativi o risarcitivi dell'assetto superficiale del suolo, in particolare dei lati sottoripa e controripa, intendendo come tali le opere di sostegno, rinsaldamento, inerbimento dei pendii ecc. nonché di canalizzazione, arginatura e drenaggio della rete grondante capillare e delle falde idriche. La realizzazione di tali opere dovrà pertanto essere subordinata ad uno studio

geologico e geotecnico a supporto del progetto che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento o di sostegno.

12. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico-tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal PRG. Tali operazioni di sbancamento e riporto di materiale dovranno essere sostenute e drenate al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.

13. Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni e opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- a. le superfici di terreno denudato devono essere rinverdite ove possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti;
- b. l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- c. per diminuire la velocità del deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati. Il sistema fognario deve essere pertanto implementato e mantenuto.

14. In sede esecutiva, ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari, deve essere subordinato a indagini relative alla regimazione delle acque meteoriche ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Devono essere adeguatamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione a evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto deve dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata a intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.

15. Non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso. La regimentazione delle acque di falda freatica comporta la reimmissione della stessa nei circuiti sotterranei previa verifica ed eventuale ripristino della sua qualità ambientale.

16. Deve essere favorito il recupero boschivo di aree marginali con essenze arboree e arbustive autoctone che, sia sotto il profilo geo-pedologico che climatico, ben si prestino al rapido sviluppo e contribuiscano alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

3 geologico e geotecnico a supporto del progetto che definisca il grado di sicurezza e indichi le eventuali modalità di contenimento o di sostegno.

13. Sulla base delle caratteristiche geologiche e geologico-tecniche dei terreni, tenuto conto dell'aspetto naturalistico e del paesaggio, è opportuno contenere i punti di scavo o riporto a quanto indispensabile per la realizzazione degli interventi ammessi dal PRG. Tali operazioni di sbancamento e riporto di materiale dovranno essere sostenute e drenate al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii.

14. Nell'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione, al fine di preservare l'equilibrio idrogeologico, la stabilità dei versanti e la conseguente sicurezza delle costruzioni e opere, sia dirette che indirette, devono essere seguiti i seguenti indirizzi:

- a. le superfici di terreno denudato devono essere rinverdite ove possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti;
- b. l'impermeabilizzazione dei suoli deve essere ridotta al minimo indispensabile;
- c. per diminuire la velocità del deflusso superficiale delle acque, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto con sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati. Il sistema fognario deve essere pertanto implementato e mantenuto.

15. In sede esecutiva, ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari, deve essere subordinato a indagini relative alla regimazione delle acque meteoriche ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Devono essere adeguatamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate preferibilmente negli impluvi naturali (con particolare attenzione a evitare fenomeni di ruscellamento superficiale) in coerenza con gli indirizzi di carattere generale indicati al successivo art. 3 "Invarianza idraulica". Il progetto deve dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata a intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.

16. Deve essere favorito il recupero boschivo di aree marginali con essenze arboree e arbustive autoctone che, sia sotto il profilo geo-pedologico che climatico, ben si prestino al rapido sviluppo e contribuiscano alla ripresa degli aspetti naturali del paesaggio.

17. Non è ammesso addurre alla superficie del suolo le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni, senza regimentarne il conseguente deflusso.

18. Ai sensi del d.lgs. 152/06 art. 113 – Acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia, comma 4, è vietato lo scarico o l'immissione diretta di acque meteoriche nelle

acque sotterranee. Tutte le opere di infiltrazione di acque meteoriche nel sottosuolo (pozzi disperdenti, dreni suborizzontali, vasche disperdenti, trincee disperdenti ecc.) devono essere progettate in modo tale da mantenere un franco di almeno 1 metro sul valore di escursione massima della falda. Tale valore dovrà essere definito attraverso misurazioni eseguite in fase di morbida che dovranno essere confrontate con una serie storica significativa indicata nel cap. 8 della Relazione idrogeologica R05-0A-01, al fine di verificare la significatività del valore individuato.

19. Non è ammesso realizzare opere che consentano la comunicazione tra la falda superficiale e il sistema di falde profonde (esclusivamente adibite ad uso potabile) e, ai sensi del D.D. 3/12/2015 n 539, i pozzi miscelanti dovranno essere ricondizionati.

20. La base dell'acquifero superficiale, indicata negli ELABORATI A18-01-01 ÷ A18-03-01 "Carta dell'accessibilità e della superficialità della rete di piezometri e di pozzi", è da considerare come la profondità massima raggiungibile da un'opera potenzialmente miscelante. E' facoltà delle amministrazioni locali di stabilire di volta in volta delle profondità inferiori da non superare in funzione della tipologia dell'opera (pozzo singolo, campo pozzi, cave, sonde geotermiche, opere di urbanizzazione sotterranea quali parcheggi, reti acquedottistiche, fognarie, teleriscaldamento, gallerie, sottopassi viari ecc.); per la Città di Torino si prescrive un franco di almeno 2 m al di sopra della quota s.l.m. della base dell'acquifero superficiale;

21. In caso di opere lineari la cui profondità sia compatibile con la profondità della base dell'acquifero è necessario verificare che le stesse non sbarrino il libero deflusso della falda superficiale e che sia sempre garantita la 4 circolazione dell'acqua sotterranea in modo da evitare il cosiddetto "effetto diga", valutando gli innalzamenti piezometrici a monte, da porre in relazione alle quote di locali interrati preesistenti o in progetto e valutando le quote degli abbassamenti della falda indotti a valle.

22. Nelle aree inondabili, in linea di massima, non sono ammessi interventi interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili. Sono ammessi interrati riferibili a impianti tecnologici minori (impianti idraulici, elettrici, pompe sommerse ecc...) .

23. Per la progettazione di opere sotterranee, i valori calcolati dell'oscillazione massima della falda per ciascuno dei quattro settori in cui è stata suddivisa la città, sono:

- area a nord del T. Stura di Lanzo = 3,3 m;
- area compresa tra il T. Stura di Lanzo e il T. Dora Riparia: oscillazione massima = 2,6 m;
- area compresa tra il T. Dora Riparia e Piazza d'Armi: oscillazione massima = 2,2 m;
- area a sud di Piazza d'Armi: oscillazione massima = 2,3 m.
- Per ulteriori approfondimenti in merito alle modalità di definizione delle oscillazioni del livello piezometrico, si rimanda alla relazione idrogeologica (R05-0A-01).

17. Nei territori interessati dalla fascia B, è ammessa la realizzazione di recinzioni, purché realizzate esclusivamente a giorno con cordolo interrato.

18. Qualora il PRG preveda la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, e questa modalità non sia attuabile per inidoneità idrogeologica, è ammessa, in alternativa, la possibilità di realizzare tali parcheggi in cortina edilizia e/o in

24. Nei territori interessati dalla fascia B è ammessa la realizzazione di recinzioni, purché realizzate esclusivamente a giorno con cordolo interrato.

25. Qualora il PRG preveda la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, e questa modalità non sia attuabile per inidoneità idrogeologica, è ammessa in alternativa, la possibilità di realizzare tali parcheggi in cortina edilizia e/o in

soprasuolo fino al raggiungimento della quota minima prevista ai sensi di legge o di PRG. In tal caso le opere sono subordinate a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale con interventi volti alla riduzione dell'impatto visivo e alla loro mimetizzazione, anche tramite coperture sistemate a verde. Nel caso di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare complessivamente 3 metri misurati sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile, anche se sistemata a verde.

19. I progetti riferiti alla viabilità collinare (strade comunali, vicinali o private), di nuova costruzione, di manutenzione o di ristrutturazione sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a. la pavimentazione delle strade deve essere realizzata in materiali semipermeabili;
- b. i tratti delle strade con pendenza superiore al 5% devono essere dotati di briglie trasversali per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque piovane, il cui scarico deve essere trattato con le seguenti modalità: o raccolto in canalette e quindi avviato all'impianto di fognatura bianca; o disperso, attraverso adeguati manufatti dissipatori, su campi inerbiti ovvero su suoli a elevata densità vegetazionale.
- c. Le scarpate a monte e a valle, ove esistenti, devono essere rinforzate mediante la rivegetazione naturale (tappeti erbosi, cespugli, arbusti, geo- reti di origine vegetale, ecc.) ovvero con opportune tecniche di ingegneria naturalistica.

ARTICOLO 2 - INDIRIZZI TECNICI DEI CORSI D'ACQUA NATURALI O ARTIFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA

1. Per i corsi d'acqua presenti su tutto il territorio comunale, a prescindere dalla suddivisione in classi di idoneità all'utilizzo urbanistico, si prescrivono i seguenti indirizzi tecnici.

2. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate. Tali verifiche dovranno comunque raddoppiare i valori delle portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria; dovranno quindi essere evitate le tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione o inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato. La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solidi conseguenti all'apporto solido di materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

3. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari.

soprasuolo fino al raggiungimento della quota minima prevista ai sensi di legge o di PRG. In tal caso le opere sono subordinate a specifico Studio di valutazione dell'ambiente circostante, finalizzato a garantirne il corretto inserimento nel contesto architettonico ambientale con interventi volti alla riduzione dell'impatto visivo e alla loro mimetizzazione, anche tramite coperture sistemate a verde. Nel caso di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare complessivamente 3,5 metri misurati sul punto più alto della copertura rispetto al piano cortile.

26. I progetti riferiti alla viabilità collinare (strade comunali, vicinali o private) di nuova costruzione, di manutenzione o di ristrutturazione sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a. la pavimentazione delle strade deve essere realizzata in materiali semipermeabili;
- b. i tratti delle strade con pendenza superiore al 5% devono essere dotati di canalette trasversali carrabili per la riduzione della velocità di scorrimento delle acque piovane, il cui scarico deve essere trattato con le seguenti modalità:
 - raccolto in canalette e quindi avviato all'impianto di fognatura bianca;
 - immesso in corsi d'acqua demaniali, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica competente, o di proprietà privata, adottando in quest'ultimo caso, i necessari provvedimenti di laminazione che consentano di non aggravare lo scarico rispetto alle condizioni ante operam.
- c. le scarpate a monte e a valle, ove esistenti, di proprietà del corpo stradale e interessate dal progetto, devono essere rinforzate, mediante la rivegetazione naturale (tappeti erbosi, cespugli, arbusti, geo- reti di origine vegetale, ecc.) ovvero con altre tecniche di ingegneria naturalistica.

ARTICOLO 2 - INDIRIZZI TECNICI DEI CORSI D'ACQUA NATURALI O ARTIFICIALI E TRATTI TOMBINATI: FASCE DI RISPETTO E NORME DI SALVAGUARDIA

1. Per i corsi d'acqua presenti su tutto il territorio comunale, a prescindere dalla suddivisione in classi di idoneità all'utilizzo urbanistico, si prescrivono i seguenti indirizzi tecnici.

2. Le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate. Tali verifiche dovranno comunque tenere conto dell'eventuale trasporto solido utilizzando le formule presenti in letteratura. La larghezza dell'opera non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria; dovranno quindi essere evitate le tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione o inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato. La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solidi conseguenti all'apporto solido di materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari.

4. Nei tratti dei corsi d'acqua principali arginati o caratterizzati dalla presenza di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde, a fini ispettivi e manutentivi.

5. Al fine di minimizzare l'impatto di eventuali nuove urbanizzazioni sull'assetto della rete idrografica e dei versanti, si applicano i disposti dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del PAI "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali".

6. Nelle aree in cui siano presenti corsi d'acqua naturali o artificiali intubati, contestualmente a interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, ove previsti, deve essere ripristinato il deflusso a cielo aperto dei corsi d'acqua intubati con eventuale rinaturazione dell'alveo, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici.

7. Nel rispetto dell'art. 21 delle NdA del PAI, in caso di rifacimento di tratti intubati di rii, fossi, canali e corsi d'acqua, deve essere previsto il ripristino del deflusso a cielo aperto e l'eventuale rinaturazione dell'alveo, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici.

8. Eccezionalmente, nelle sole aree di pianura, in assenza di soluzioni alternative, si possono deviare i canali artificiali sul perimetro dell'area di interesse, sulla base di uno studio idraulico che dimostri che la deviazione della direzione di scorrimento assicuri la continuità idraulica del corso d'acqua artificiale. In questo caso devono essere evitati nel modo più assoluto rettificazioni e andamenti del canale "ad angolo retto", in modo da assicurare il più possibile un andamento naturaliforme del corpo idrico.

9. Sul territorio comunale la copertura di tutti i corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, siano essi di proprietà pubblica o privata, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso; fa eccezione la parziale copertura dei corsi d'acqua del reticolo idrografico minore per la formazione di accessi carrai. In tale caso deve essere verificata la sezione di deflusso e i relativi franchi di sicurezza sulla base di apposito studio idraulico condotto da professionista abilitato.

10. Su tutto il territorio collinare è fatto divieto di modificare il regime idrologico dei rii collinari e in particolare:

- a. i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non devono essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, alterando la direzione di deflusso delle acque; è inoltre vietato edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati.
- b. deve essere garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelli palesemente insufficienti, con particolare riferimento agli insediamenti esistenti o previsti.

ARTICOLO 3 - INVARIANZA IDRAULICA

1. Le trasformazioni del territorio non devono compromettere la sicurezza idraulica delle aree urbane né esporle al rischio idrogeologico incrementando le superfici

3. Nei tratti dei corsi d'acqua principali arginati o caratterizzati dalla presenza di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde, a fini ispettivi e manutentivi.

4. Al fine di minimizzare l'impatto di eventuali nuove urbanizzazioni sull'assetto della rete idrografica e dei versanti, si applicano i disposti dell'art. 12 delle N.d.A. del PAI "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali".

5. Nelle aree in cui siano presenti corsi d'acqua naturali o artificiali intubati, contestualmente a interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, ove previsti, deve essere ripristinato il deflusso a cielo aperto dei corsi d'acqua intubati con eventuale rinaturazione dell'alveo, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici.

6. Nel rispetto dell'art. 21 delle N.d.A. del PAI, in caso di rifacimento di tratti intubati di rii, fossi, canali e corsi d'acqua, deve essere previsto il ripristino del deflusso a cielo aperto e l'eventuale rinaturazione dell'alveo, salvo motivati e insormontabili ostacoli tecnici.

7. Eccezionalmente, in assenza di soluzioni alternative, si possono deviare i canali artificiali sul perimetro dell'area di interesse, sulla base di uno studio idraulico che dimostri che la deviazione della direzione di scorrimento assicuri la continuità idraulica del corso d'acqua artificiale. In questo caso devono essere evitati nel modo più assoluto rettificazioni e andamenti del canale "ad angolo retto", in modo da assicurare il più possibile un andamento naturaliforme del corpo idrico.

8. Sul territorio comunale la copertura di tutti i corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, siano essi di proprietà pubblica o privata, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa; fanno eccezione i seguenti casi:

- a. nel caso sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. 152/2006. Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici.
- b. per la formazione di accessi carrai. In tale caso deve essere verificata la sezione di deflusso e i relativi franchi di sicurezza sulla base di apposito studio idraulico condotto da professionista abilitato.

9. Su tutto il territorio collinare è fatto divieto di modificare il regime idrologico dei rii collinari e in particolare:

- a. i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non devono essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, alterando la direzione di deflusso delle acque, ad eccezione dei casi indicati al precedente comma 8; è inoltre vietato edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati. 6
- b. deve essere garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelli palesemente insufficienti, con particolare riferimento agli insediamenti esistenti o previsti. 7

ARTICOLO 3 - INVARIANZA IDRAULICA

1. Le trasformazioni del territorio, considerata la crescente impermeabilizzazione dei suoli e delle criticità legate alla gestione delle acque meteoriche, non devono

impermeabilizzate. A tal fine devono essere previste misure di prevenzione e protezione, anche di tipo non strutturale, da attuare principalmente attraverso sistemi di drenaggio urbano sostenibile, compatibilmente con l'attitudine idrogeologica del territorio all'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica.

2. Ai sensi della D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905, per invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non comporti un aggravio delle portate di deflusso meteorico scaricate nei ricettori naturali o artificiali di valle rispetto a quelle preesistenti all'intervento. Infatti l'impermeabilizzazione delle superfici contribuisce in modo determinante all'incremento del coefficiente di deflusso e al conseguente aumento del coefficiente udometrico delle aree trasformate.

3. In generale ogni previsione urbanistica che comporti una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico, ovvero garantire che rimangano inalterate le prestazioni complessive del bacino interessato dall'urbanizzazione e non solo trattenere l'acqua nel lotto di trasformazione. Attraverso specifici approfondimenti sull'area interessata, occorre definire le caratteristiche idrografiche ed idrologiche, le caratteristiche delle reti fognarie, della rete idraulica ricettrice e le caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e geologiche con individuazione della permeabilità dei terreni, identificando i contesti in cui tali caratteristiche possano essere significative ai fini della compatibilità idraulica. Dovrà altresì essere effettuata l'analisi delle trasformazioni delle aree interessate sulla base dell'aumento della impermeabilizzazione, la valutazione della criticità idraulica del territorio e la valutazione del rischio e della pericolosità idraulica.

4. Nello specifico tutti gli interventi di trasformazione o di modifica d'uso del suolo, le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e), f), e g) dell'art. 13 comma 2 della LUR (ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, completamento e nuovo impianto) che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione, devono garantire l'invarianza idraulica da dimostrare mediante idonea relazione idrogeologica di dettaglio. Sono fatte salve le situazioni in cui occorre adottare tutte le misure di cautela finalizzate a prevenire fenomeni di inquinamento della falda,

compromettere la sicurezza idraulica delle aree urbane né esporle al rischio idrogeologico incrementando le superfici impermeabilizzate. Tali principi sono richiamati sia dalla D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905 della Regione Piemonte sia dagli indirizzi metodologici contenuti nel PTGM della Città Metropolitana di Torino, che individuano nell'invarianza idraulica ed idrologica uno degli strumenti fondamentali per la mitigazione del rischio idraulico e per una gestione sostenibile delle acque meteoriche. A tal fine devono essere previste misure di prevenzione e protezione, anche di tipo non strutturale, da attuare principalmente attraverso sistemi di drenaggio urbano sostenibile, compatibilmente con l'attitudine idrogeologica del territorio all'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica. Si tratta pertanto di incentivare, ove possibile, l'infiltrazione diffusa delle acque meteoriche nel sottosuolo attraverso interventi che limitino l'impermeabilizzazione delle superfici e incrementino la permeabilità delle aree oggetto di trasformazione. Solo la quota parte di acque che non risulta possibile infiltrare dovrà essere raccolta e laminata mediante sistemi di accumulo, preferibilmente caratterizzati anch'essi da capacità drenanti e infiltrative, prevedendo l'immissione nella rete fognaria con portate compatibili con la capacità del sistema esistente e con le indicazioni fornite dal gestore del servizio.

2. Ai sensi della D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905, per invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non comporti un aggravio della portata di piena del primo corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

3. In generale ogni previsione urbanistica che comporti una significativa variazione di permeabilità superficiale dovrà prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica. Queste misure dovranno consentire una corretta laminazione delle portate in eccesso con lo scopo di garantire un corretto utilizzo della rete fognaria ed evitare i picchi di piena dei recettori finali.

4. Nello specifico tutti gli interventi di trasformazione o di modifica d'uso del suolo, le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi di cui alle lett. e), f), e g) dell'art. 13 comma 2 della LUR (ristrutturazione urbanistica, completamento e nuovo impianto) che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione, devono garantire l'invarianza idraulica da dimostrare mediante idonea relazione idrogeologica di dettaglio. Sono fatte salve le situazioni in cui occorre adottare tutte le misure di cautela finalizzate a prevenire fenomeni di inquinamento della falda, introducendo, ove necessario, azioni correttive per eliminare il rischio medesimo di inquinamento.

introducendo, ove necessario, azioni correttive per eliminare il rischio medesimo di inquinamento.

Attitudine idrogeologica del territorio all'infiltrazione nel sottosuolo nell'ambito dell'applicazione dell'invarianza idraulica

5. Per la corretta applicazione del principio dell'invarianza idraulica, per quanto riguarda il meccanismo di controllo naturale delle piene attraverso l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo e nel sottosuolo, è stata valutata l'attitudine idrogeologica all'infiltrazione delle acque nella "Relazione geologica generale" R05 allegata al nuovo PRG al capitolo 6 "Invarianza idraulica e idrogeologica".

6. Per la Città di Torino la portata limite di scarico massima adottata è pari a 10 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile. Per portata limite di scarico si intende la massima capacità di assorbimento di un terreno naturale. Questa assunzione garantisce che l'assorbimento del suolo rimanga invariato anche a seguito di interventi di impermeabilizzazione. Si specifica che i corpi idrici riceventi le acque meteoriche comprendono tutto il reticolo idrografico, incluse le reti di canali (irrigue e non) e di fognatura (bianca e mista). È comunque sempre necessario il confronto con il gestore delle reti fognarie che potrà stabilire limiti di portata di scarico più restrittivi. Il metodo di calcolo da utilizzare a cura del progettista per definire le portate idriche deve garantire livelli adeguati di affidabilità. Il confronto tra situazioni ante e post operam permette l'individuazione, la progettazione e il relativo dimensionamento delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica e idrologica. Ai fini delle verifiche in capo alla Città, il servizio competente potrà definire metodi speditivi di verifica.

7. Le tecniche per la corretta applicazione del principio dell'invarianza idrologica ed idraulica possono essere classificate in quattro categorie: casse di espansione, opere di infiltrazione, sistemi misti e tetti e pareti verdi. In genere si ricorre a misure compensative dell'aumento di portata legato all'impermeabilizzazione delle superfici e/o di mitigazione idraulica, che si suddividono, in prima analisi, in:

- laminazione dei maggiori apporti meteorici in appositi bacini e/o sistemi di accumulo in genere (a cielo aperto o interrati), per limitare i citati "picchi" di piena nei ricettori presenti;
- dispersione degli stessi apporti, o meglio di una loro parte, nel sottosuolo, ovviamente nel caso la qualità delle acque raccolte lo consenta, e le condizioni idrogeologiche siano favorevoli.

8. La scelta fra le due tipologie di misure di mitigazione e/o di compensazione idraulica è legata all'entità della superficie oggetto di impermeabilizzazione così come alla destinazione d'uso del suolo, alla permeabilità dei tipi litologici disperdenti, alla soggiacenza della falda idrica.

9. L'idoneità idrogeologica del territorio comunale all'applicazione dell'invarianza idraulica è stata definita ai sensi della DGR n. 8-905 del 24/03/2025, individuando tre categorie:

- terreni della zona non satura a permeabilità molto elevata o elevata (maggiore o uguale a 10⁻⁵ m/s) e con elevata soggiacenza della zona non satura (maggiore di 20

5. La Città di Torino, in considerazione del l'alta criticità idraulica del territorio come indicato nella "Relazione geologica generale" R05 alla quale si rimanda per i relativi dettagli, ricade in "Area rossa ad alto rischio" la cui portata limite di scarico massima proposta è pari a 10 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile. Dalla "Relazione geologica generale" R05 si evince che il dato fornito su scala provinciale ha un valore cautelativo e che non si è tenuto conto della tipologia di fognatura della Città. Pertanto è comunque necessario lo sviluppo di analisi a scala locale, tenendo conto delle prescrizioni del gestore delle reti fognarie che potrà indicare limiti di portata allo scarico diversi. Solamente nel caso non sia possibile ottenere tale dato allora si può utilizzare il valore proposto. Il metodo di calcolo da utilizzare a cura del progettista per definire le portate idriche deve garantire livelli adeguati di affidabilità. Il confronto tra situazioni ante e post operam permette l'individuazione, la progettazione e il relativo dimensionamento delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica e idrologica.

6. Di seguito vengono indicate categorie di interventi tipo finalizzati al rispetto dei principi di invarianza: casse di espansione, opere di infiltrazione, sistemi misti e tetti e pareti verdi. In genere si ricorre a misure compensative dell'aumento di portata legato all'impermeabilizzazione delle superfici o di mitigazione idraulica, che si suddividono, in prima analisi, in:

- laminazione dei maggiori apporti meteorici in appositi bacini e/o sistemi di accumulo in genere (a cielo aperto o interrati), per limitare i citati "picchi" di piena nei ricettori presenti;
- dispersione degli stessi apporti, o di una loro parte, nel sottosuolo, nel caso in cui la qualità delle acque 8 raccolte lo consenta e le condizioni idrogeologiche siano favorevoli.

7. La scelta fra le due tipologie di misure di mitigazione o di compensazione idraulica è legata all'entità della superficie oggetto di impermeabilizzazione così come alla destinazione d'uso del suolo, alla permeabilità dei tipi litologici disperdenti, alla soggiacenza della falda idrica.

8. L'idoneità idrogeologica del territorio comunale all'applicazione dell'invarianza idraulica con infiltrazione nel sottosuolo è stata individuata incrociando le cartografie della soggiacenza e permeabilità della zona non satura, ai sensi della DGR n. 8-905 del 24/03/2025, come segue:

- terreni della zona non satura a permeabilità molto elevata o elevata (maggiore o uguale a 10⁻⁵ m/s) e con elevata soggiacenza della zona non satura (maggiore di 20

m sotto il p.c.): idoneità senza particolari limitazioni alla realizzazione degli interventi ;

→ terreni della zona non satura a permeabilità medio-bassa (compresa tra 10 -7 e 10 -5 m/s) e con media soggiacenza della zona non satura (tra 6 e 20 m sotto il p.c.): idoneità con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi;

→ terreni della zona non satura a permeabilità molto bassa (minore o uguale a 10 -7 m/s) e con bassa soggiacenza della zona non satura (minore di 6 m sotto il p.c.): idoneità con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

10. L'assetto idrogeologico della Città è differente a seconda che si consideri l'area di pianura e l'area collinare. Nell'area di pianura sono stati intrecciati i dati delle curve isopiezometriche con le caratteristiche di permeabilità dei complessi idrogeologici per inserire le diverse porzioni di territorio nelle categorie sopra indicate (cfr. Carta della soggiacenza, Tav. A19).

11. L'area di pianura è caratterizzata da terreni della zona non satura con grado di permeabilità relativa da medio ad elevato. Pertanto la categorizzazione per le aree di pianura si basa principalmente sul livello delle isofreatiche e in subordine sulle caratteristiche di permeabilità dei complessi idrogeologici.

12. Sulla base della Carta della soggiacenza, Tav. A19:

→ le aree caratterizzate da soggiacenza della falda idrica superiore a 20 m sotto il p.c. sono considerate idonee senza particolari limitazioni alla realizzazione degli interventi di mantenimento dell'invarianza idraulica e idrologica ;

→ le aree con soggiacenza compresa tra 6 e 20 m sono considerate idonee con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi;

→ le aree con falda freatica piuttosto superficiale, soggiacenza inferiore a 6 m, sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi .

13. Gli interventi di cui sopra si riferiscono ad opere di controllo delle piene attraverso l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo e nel sottosuolo.

14. Nell'area collinare i complessi idrogeologici presentano valori di permeabilità relativa da bassa ad elevata. Pertanto per le aree di collina la categorizzazione si basa sulle caratteristiche di permeabilità dei complessi idrogeologici.

15. Sulla base dei contenuti del cap. 6 della Relazione geologica generale R05 allegata al PRG risulta che:

→ le aree caratterizzate da un grado di permeabilità elevato, ad esempio al fondo delle vallecicole, depressioni, incise dal reticolo idrografico collinare, sono considerate idonee con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi di mantenimento dell'invarianza idraulica e idrologica, a condizione che la soggiacenza della falda sia compresa tra 6 e 20 m; se la soggiacenza della falda risulta più superficiale, inferiore a 6 m, le aree sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

m sotto il p.c.): idoneità senza particolari limitazioni alla realizzazione degli interventi;

→ terreni della zona non satura a permeabilità medio-bassa (compresa tra 10-7 e 10-5 m/s) e con media soggiacenza della zona non satura (tra 6 e 20 m sotto il p.c.): idoneità con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi;

→ terreni della zona non satura a permeabilità molto bassa (minore o uguale a 10-7 m/s) e con bassa soggiacenza della zona non satura (minore di 6 m sotto il p.c.): idoneità con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

9. L'assetto idrogeologico della Città è differente a seconda che si consideri l'area di pianura e l'area collinare. Nell' area di pianura sono stati intrecciati i dati delle curve isopiezometriche con le caratteristiche di permeabilità dei complessi idrogeologici per inserire le diverse porzioni di territorio nelle categorie sopra indicate (cfr. Carta idrogeologica, Tav. A16).

10. L'area di pianura è caratterizzata da terreni della zona non satura con grado di permeabilità relativa da medio ad elevato. Pertanto la categorizzazione per le aree di pianura si basa principalmente sul livello delle isofreatiche e in subordine sulle caratteristiche di permeabilità dei complessi idrogeologici.

11. Sulla base della Carta della soggiacenza, Tav. A19:

→ le aree caratterizzate da soggiacenza della falda idrica superiore a 20 m sotto il p.c. sono considerate idonee senza particolari limitazioni alla realizzazione degli interventi di mantenimento dell'invarianza idraulica e idrologica;

→ le aree con soggiacenza compresa tra 6 e 20 m sono considerate idonee con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi;

→ le aree con falda freatica piuttosto superficiale, soggiacenza inferiore a 6 m, sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

12. Gli interventi di cui sopra si riferiscono a opere di controllo delle piene attraverso l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo e nel sottosuolo.

13. In fase attuativa degli interventi di compensazione, si devono utilizzare parametri sito specifici in funzione dell'importanza dell'opera e dell'attitudine idrogeologica del sito al drenaggio/infiltrazione, basandosi su studi idrogeologici di dettaglio e relative prove in situ, riferendosi comunque sempre alle Tavv. A16 "Carta idrogeologica" e A19 "Carta della soggiacenza".

14. Nell'area collinare i complessi idrogeologici presentano valori di permeabilità relativa da bassa ad elevata. Pertanto per le aree di collina la categorizzazione si basa sulle caratteristiche di permeabilità dei complessi idrogeologici.

15. Sulla base dei contenuti del cap. 6 della "Relazione geologica generale" R05 allegata al PRG risulta che:

→ le aree caratterizzate da un grado di permeabilità elevato, ad esempio al fondo delle vallecicole, depressioni, incise dal reticolo idrografico collinare, sono considerate idonee con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi di mantenimento dell'invarianza idraulica e idrologica, a condizione che la soggiacenza della falda sia compresa tra 6 e 20 m; se la soggiacenza della falda risulta più superficiale, inferiore a 6 m, le aree sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

→ Le aree caratterizzate da un grado di permeabilità media sono considerate idonee con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi, a condizione che la soggiacenza della falda sia compresa tra 6 e 20 m; se la soggiacenza della falda risulta più superficiale, inferiore a 6 m, le aree sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

→ Le aree caratterizzate da un grado di permeabilità bassa, indipendentemente dalla soggiacenza, sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

16. Gli interventi di cui sopra si riferiscono ad opere di controllo delle piene attraverso l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo e nel sottosuolo.

17. In fase attuativa degli interventi di compensazione, sia nelle aree di pianura sia in quelle collinari si devono utilizzare parametri sito specifici in funzione dell'importanza dell'opera e dell'attitudine idrogeologica del sito al drenaggio/infiltrazione, basandosi su studi idrogeologici di dettaglio e relative prove in situ.

18. Sia nell'area di pianura sia in quella collinare, i terreni risultanti da riporti antropici hanno valori di permeabilità estremamente variabili e non possono essere inseriti in nessuna delle categorie di cui ai commi precedenti. E' onere dei proprietari delle aree verificare la presenza di riporti antropici. In questi casi è sempre necessario procedere a uno studio idrogeologico di dettaglio, che definisca la permeabilità dei terreni e la soggiacenza della falda acquifera.

19. Di seguito si riportano alcune tipologie di intervento ai fini del mantenimento dell'invarianza idraulica:

- vasche di accumulo in cemento armato o altro materiale;
- invasi di laminazione in terra;
- coperture piane, nelle quali il volume minimo di ritenzione idrica deve essere proporzionato solo alla quota di impermeabilizzazione dovuta all'edificio mentre la restante parte deve essere ricavata a terra;
- sovradimensionamento delle fognature interne al lotto;
- vasche adibite ad altri scopi (sedimentazione, depurazione ecc...) laddove il volume di invaso si aggiunga al volume già previsto e purché siano rispettati i vincoli e i limiti allo scarico nel rispetto della qualità delle acque.

20. Oltre a queste tipologie di interventi si possono aggiungere:

- pavimentazioni e sistemazioni superficiali con alta capacità di drenaggio;
- fossi drenanti in caso di strade interne ai lotti in costruzione;
- riuso delle acque meteoriche (es. quelle provenienti dai tetti) per l'irrigazione o altre attività collegate a eventuali impianti antincendio;

21. In generale la regimazione delle acque meteoriche e la loro veicolazione nel sottosuolo tramite casse di espansione, opere di infiltrazione, sistemi misti, deve sempre essere:

- compatibile con eventuali interventi o progetti di bonifica ambientale;

→ Le aree caratterizzate da un grado di permeabilità media sono considerate idonee con modeste limitazioni alla realizzazione degli interventi, a condizione che la soggiacenza della falda sia compresa tra 6 e 20 m; se la soggiacenza della falda risulta più superficiale, inferiore a 6 m, le aree sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

→ Le aree caratterizzate da un grado di permeabilità bassa, indipendentemente dalla soggiacenza, sono considerate idonee con consistenti limitazioni alla realizzazione degli interventi.

→ Gli interventi di cui sopra si riferiscono ad opere di controllo delle piene attraverso l'infiltrazione e l'immagazzinamento delle piogge nel suolo e nel sottosuolo.

16. In fase attuativa degli interventi di compensazione, nelle aree collinari si devono utilizzare parametri sito specifici in funzione dell'importanza dell'opera e dell'attitudine idrogeologica del sito al drenaggio/infiltrazione, basandosi su studi idrogeologici di dettaglio e relative prove in situ.

17. Sia nell'area di pianura sia in quella collinare, i terreni risultanti da riporti antropici hanno valori di permeabilità estremamente variabili e non possono essere inseriti in nessuna delle categorie di cui ai commi precedenti. È onere dei proprietari delle aree verificare la presenza di riporti antropici. In questi casi è sempre necessario procedere a uno studio idrogeologico di dettaglio, che definisca la permeabilità dei terreni e la soggiacenza della falda acquifera.

18. Di seguito si riportano alcune tipologie di intervento ai fini del mantenimento dell'invarianza idraulica:

- vasche di accumulo in cemento armato o altro materiale;
- invasi di laminazione in terra;
- coperture piane, nelle quali il volume minimo di ritenzione idrica deve essere proporzionato solo alla quota di impermeabilizzazione dovuta all'edificio mentre la restante parte deve essere ricavata a terra;
- sovradimensionamento delle fognature interne al lotto;
- vasche adibite ad altri scopi (sedimentazione, depurazione ecc...) laddove il volume di invaso si aggiunga al volume già previsto e purché siano rispettati i vincoli e i limiti all'immissione nel rispetto della qualità delle acque.

19. Oltre a queste tipologie di interventi si possono aggiungere:

- pavimentazioni e sistemazioni superficiali con alta capacità di drenaggio;
- fossi drenanti in caso di strade interne ai lotti in costruzione;
- riuso delle acque meteoriche (es. quelle provenienti dai tetti) per l'irrigazione o altre attività collegate a eventuali impianti antincendio;

20. In generale la regimazione delle acque meteoriche e la loro veicolazione nel sottosuolo tramite casse di espansione, opere di infiltrazione, sistemi misti, deve sempre essere:

- compatibile con eventuali interventi o progetti di bonifica ambientale;

- non assentita all'interno delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;
- compatibile con le fondazioni, con i piani interrati degli edifici esistenti e con gli apparati radicali degli alberi;
- compatibile con la stabilità dei versanti o del sottosuolo.

22. Ai fini della corretta applicazione dell'invarianza idraulica, si richiama, per gli ulteriori approfondimenti, il citato cap. 6 della Relazione geologica generale R05 allegata al PRG e l'Annesso IV della D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905,

Criteri per determinare i volumi di pioggia soggetti a invarianza

23. Nel presente paragrafo si suggeriscono alcuni metodi atti a determinare i volumi di precipitazioni meteoriche soggetti ad invarianza idraulica. Ai fini del calcolo della portata di piena da utilizzare per l'invarianza idraulica e idrologica si definisce quale tempo di ritorno di progetto il tempo di ritorno uguale 50 anni. Le curve di possibilità pluviometrica da utilizzare nei calcoli idraulici sono reperibili dall'Atlante delle piogge intense, redatto e pubblicato da Arpa Piemonte. Per interventi valutati di minor impatto, con minori aumenti di superfici impermeabili, potranno essere applicati metodi semplificati con valori di volumi di laminazione/infiltrazione stabiliti per ettaro, i quali costituiscono i requisiti minimi per l'applicazione dell'invarianza idraulica. Il criterio n. 1 si basa sulle buone pratiche costruttive di cui ai precedenti commi 19 e 20; il criterio n. 2 si basa su ipotesi semplificate; il criterio n. 3 si basa sull'utilizzo del "metodo delle piogge" e comunque su un minimo di volume di laminazione standard; il criterio n. 4 richiede un approccio più dettagliato e approfondito. Tali valori e i relativi criteri sono riassunti nella seguente tabella:

Categoria di intervento	Definizione (superficie impermeabilizzata)	Criteri da adottare	Note
1 impermeabilizzazione trascurabile	$S < 200 \text{ m}^2$	1	Raccomandato l'utilizzo di buone pratiche costruttive
2 impermeabilizzazione modesta	$200 \text{ m}^2 < S < 1.000 \text{ m}^2$	2	Volume di laminazione minimo di 500 m3/ha (50 l/m2)
3 impermeabilizzazione significativa	$1.000 \text{ m}^2 < S < 10.000 \text{ m}^2$	3	Metodo delle piogge e Volume di laminazione minimo di 600 m3/ha (60 l/m2)
4 impermeabilizzazione consistente	$S > 10.000 \text{ m}^2$	4	Studio di compatibilità idraulica approfondito

N.B. Per tutte le categorie resta valido il criterio delle buone pratiche costruttive. Tabella 6.1.1 ripresa dal capitolo 6 della Relazione geologica generale R05.

24. Criterio 1: le buone pratiche costruttive. Cfr. commi 19 e 20.

- non assentita all'interno delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;
- compatibile con le fondazioni, con i piani interrati degli edifici esistenti e con gli apparati radicali degli alberi;
- compatibile con la stabilità dei versanti o del sottosuolo.

21. Ai fini della corretta applicazione del presente articolo, i cui contenuti costituiscono indirizzi di carattere generale, si richiama, per gli ulteriori approfondimenti, il citato cap. 6 della Relazione geologica generale R05 allegata al PRG e l'Annesso IV de lla D.G.R. 24/03/2025 n. 8-905.

25. Criterio 2: volume di laminazione minimo. Per superfici di nuova impermeabilizzazione, come indicato nella precedente tabella, si può assumere un volume minimo standard di laminazione pari a 500 m³ /ha.

26. Criterio 3: metodo delle piogge. La stima dei volumi da laminare per una generica area complessiva è data dai seguenti passaggi: per la condizione ante operam:

- a. Individuazione area che necessita di trasformazione;
- b. Assegnazione del valore del coefficiente di deflusso ad ogni elemento presente nell'area;
- c. Calcolo del coefficiente di deflusso medio ponderale sulla superficie;
- d. Calcolo del tempo di corrivazione del bacino [1] , somma del contributo di accesso calcolato con la formula di Paoletti e del contributo di percorrenza della rete con un valore fisso per ettaro;
- e. Calcolo del picco di portata uscente dall'area con il metodo razionale. per le condizioni post operam:
 - a. Assegnazione del valore del coefficiente di deflusso a tutti gli elementi previsti all'interno dell'area dopo la trasformazione;
 - b. Calcolo del coefficiente di deflusso medio ponderale sulla superficie dopo la trasformazione;
 - c. Assegnazione della portata in uscita dalla vasca di laminazione secondo il criterio delle portate limite di scarico;
 - d. Calcolo del tempo critico di evento che massimizza il volume di invaso derivando l'equazione del metodo delle sole piogge;
- e. Calcolo di volumi entranti e uscenti al tempo critico;
- f. Calcolo della differenza dei volumi e quindi del valore minimo del volume di invaso. [1] Il tempo di corrivazione, rappresenta l'intervallo di tempo, impiegato dalla particella d'acqua, che cade nel punto più lontano da un punto di vista idraulico, per attraversare la sezione di chiusura di un bacino. Nella trattazione qui esposta, il tempo di corrivazione dei bacini urbani derivanti dalle trasformazioni urbanistiche in questione (stato finale di progetto), è stato calcolato come somma di un tempo di accesso (ta) e di un tempo di rete (tr). Pertanto, per determinare il tempo di corrivazione tc, si deve fare riferimento alla somma dei due contributi sopra citati, ovvero: $t_c = t_a + t_r$ Il tempo d'accesso alla rete è sempre di incerta determinazione, variando con la pendenza dell'area, la natura della stessa e il livello di realizzazione dei drenaggi minori, nonché con l'altezza della pioggia precedente l'evento critico di progetto, anche se il valore normalmente assunto nella progettazione, è compreso nell'intervallo di 5 – 15 minuti (valori più bassi per aree di minore estensione, più attrezzate e di maggiore pendenza, ed i valori più alti nei casi opposti). Recenti studi svolti presso il Politecnico di Milano (Mambretti e Paoletti, 1996-1997) hanno portato ad una stima del tempo di accesso a mezzo del modello del condotto equivalente, sviluppato partendo dalla considerazione che il deflusso superficiale è in realtà un deflusso in una rete di piccole canalizzazioni incognite (grondaie, cunette, canalette, piccoli condotti), che raccolgono le acque scolanti lungo le singole falde dei tetti e delle strade. Tali studi hanno condotto, per bacini di area sino a 10 ettari, all'equazione: $t_a = ((3600 (n-1)/4 0,5 I) / (s 0,375 (a \varphi S) 0,25))^{4/(n+3)}$ i i i i i dove: ta = tempo d'accesso dell'i-esimo sottobacino [s]; i l = massima lunghezza del deflusso superficiale dell'i-esimo sottobacino [m]; i s = pendenza media dell'i-esimo sottobacino [m/m]; i φ = coefficiente di deflusso dell'i-esimo sottobacino; i S = superficie dell'i-esimo sottobacino [ha]; i

a, n = coefficienti dell'equazione della curva di possibilità pluviometrica (a [mm/ora] e n numero puro). Per la determinazione di I viene proposta l'equazione seguente, dedotta sulla base di studi statistici sulla struttura topologica delle reti fognarie: $I = 19,1 (100 S)^{0,548}$. I il tempo di rete t è dato dalla somma dei tempi di percorrenza di ogni singola canalizzazione, r seguendo il percorso più lungo della rete fognaria; t è, quindi, determinato dal rapporto fra la r lunghezza della rete e la velocità di moto uniforme che assume la portata di piena nelle singole canalizzazioni, ovvero: $t = \Sigma (l / V)$ nella quale la sommatoria va estesa a tutti i rami che r i i costituiscono il percorso più lungo. Per lo stato attuale (agricolo o a verde privato) delle aree di trasformazione urbanistica, si adottano specifiche formulazioni sotto riportate: $t = 0.18 (S I)^{1/3}$ c dove: t = tempo di corrivazione (giorni), c S = area del bacino (km²), l = lunghezza massima del percorso dell'acqua (km).

27. Criterio 4: studio di compatibilità idraulica approfondito. Lo studio deve essere condotto dal progettista sulla base di metodi e scelte presenti in letteratura.

28. Per tutte le casistiche, l'eventuale rete di drenaggio a valle degli invasi di laminazione confluisce nello scarico terminale al ricettore, ma sempre con interposizione del pozzetto di ispezione atto a consentire eventuali misurazioni da parte dell'Autorità competente.

ARTICOLO 4 - INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – RIR

1. Le industrie classificate "a rischio" ai sensi dell'Allegato D alle NTA, collocate all'interno delle fasce fluviali, sono sottoposte alla disciplina prevista dall'articolo 38ter delle N.d.A. del PAI e alle specifiche disposizioni relative alle singole classi di rischio in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

2. Ferme restando le limitazioni ai tipi di intervento ammessi nelle singole classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, all'interno delle fasce fluviali A e B del PAI è comunque vietato insediare le attività nocive e/o moleste di cui al DM 5/09/1994 e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

3. Nella fascia C è vietato l'insediamento delle attività a Rischio di Incidente Rilevante di cui al D.Lgs. 105/2015 e smi. Le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 5/9/1994, quelle soggette alle procedure di V.I.A. e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi, sono ammesse nella fascia C, a condizione che ne sia accertata la compatibilità tramite apposita verifica idrogeologica, condotta da professionista abilitato, ai fini della conservazione del suolo, della tutela dell'ambiente e della mitigazione del rischio.

ARTICOLO 5 - DEFINIZIONI CLASSI DI RISCHIO IDROGEOMORFOLOGICO E DISPOSIZIONI GENERALI

Classe I

22. Sulla base delle specifiche caratteristiche del territorio, della conformazione urbanistica, della disponibilità di spazi liberi e delle condizioni del sottosuolo, verranno individuati gli interventi da adottare e le eventuali limitazioni applicabili, secondo quanto riportato nel regolamento in materia predisposto dagli uffici tecnici competenti della Città. 10

ARTICOLO 4 - INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – RIR

1. Le industrie classificate "a rischio" ai sensi dell'Allegato D "Norme in materia di incidente rilevante" alle N.d.A. del PRG, collocate all'interno delle fasce fluviali, sono sottoposte alla disciplina prevista dall'articolo 38ter delle N.d.A. del PAI e alle specifiche disposizioni relative alle singole classi di rischio in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

2. Ferme restando le limitazioni ai tipi di intervento ammessi nelle singole classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, all'interno delle fasce fluviali A e B del PAI è comunque vietato insediare le attività nocive moleste, pericolose o comunque aventi potenziale impatto ambientale negativo, contemplate nell'allegato D alle N.d.A. del PRG e quelle di prima classe "di cui al DM 5/09/1994 e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

3. Nella fascia C è vietato l'insediamento delle attività a Rischio di Incidente Rilevante di cui al D.Lgs. 105/2015 e smi. Le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 5/9/1994, quelle soggette alle procedure di V.I.A. e quelle inerenti la gestione dei rifiuti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi, sono ammesse nella fascia C, a condizione che ne sia accertata la compatibilità tramite apposita verifica idrogeologica, condotta da professionista abilitato, ai fini della conservazione del suolo, della tutela dell'ambiente e della mitigazione del rischio. 11

ARTICOLO 5 - DEFINIZIONI CLASSI DI RISCHIO IDROGEOMORFOLOGICO E DISPOSIZIONI GENERALI

CLASSE I

1. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018.

Classe II

2. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione in linea con il D.M. 17/01/2018 realizzabili a livello di progetto esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La classe II è così suddivisa:

- nell'area di pianura esiste una sola classe, la IIP;
- nell'area collinare vi è una suddivisione nelle classi II1C, II2C.

Classe III

3. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da limitarne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Sono state inserite in classe III aree caratterizzate dalla presenza di frane, di soliflussi, le fasce rivierasche dei corsi d'acqua, le aree inondabili dal Po e dai suoi affluenti, le porzioni di conoide riattivabili, i settori di versante ad alta acclività con elevata propensione all'innescio di fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni incoerenti della copertura superficiale, le aree allagabili per effetto di acque di ruscellamento dal piede dei versanti.

4. Le aree comprese nella classe III sono state suddivise in aree a diversa idoneità alla utilizzazione urbanistica in rapporto al grado di rischio e alla necessità della realizzazione di interventi di riassetto territoriale. La classe III è stata pertanto suddivisa nelle classi IIIA e IIIB. Nell'ambito della classe IIIA sono state individuate le classi IIIAP per le aree di pianura e IIIAC per le aree di collina. Nell'ambito della classe IIIB sono state individuate per le aree di pianura le classi IIIB2P, IIIB3P, IIIB4P, IIIB4AP e per le aree di collina le classi IIIB2C, IIIB3C, IIIB4C.

5. Lo studio di microzonazione sismica di livello 1, a supporto degli studi idrogeomorfologici redatti per la revisione del PRG, ha evidenziato che tutte le aree in frana attive e quiescenti ricadono nella categoria "Zone di attenzione per fenomeni di instabilità di versante sismoindotte (ZA)"; inoltre ha evidenziato che non ci sono faglie attive e capaci, né zone FR di attenzione per liquefazione. Tutto il resto del territorio comunale è considerato stabile nel quadro della microzonazione sismica; alcuni areali, seppur stabili, sono suscettibili di amplificazioni locali. Tutte le zone "ZA" sono state cartografate in classe III (nella classe IIIA o IIIB a seconda che siano inedificate o meno), mentre le altre aree, stabili oppure stabili suscettibili di amplificazione, non hanno come conseguenza l'inserimento in particolari classi di sintesi per l'utilizzo urbanistico. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione, però, gli interventi di

1. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018.

CLASSE II

2. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione in linea con il D.M. 17/01/2018 realizzabili a livello di progetto esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. La classe II è così suddivisa:

- nell'area di pianura esiste una sola classe, la IIP;
- nell'area collinare vi è una suddivisione nelle classi II1C, II2C.

CLASSE III

3. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da limitarne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Sono state inserite in classe III aree caratterizzate dalla presenza di frane, di soliflussi, le fasce rivierasche dei corsi d'acqua, le aree inondabili dal Po e dai suoi affluenti, le porzioni di conoide riattivabili, i settori di versante ad alta acclività con elevata propensione all'innescio di fenomeni franosi per fluidificazione dei terreni incoerenti della copertura superficiale, le aree allagabili per effetto di acque di ruscellamento dal piede dei versanti.

4. Le aree comprese nella classe III sono state suddivise in aree a diversa idoneità alla utilizzazione urbanistica in rapporto al grado di rischio e alla necessità della realizzazione di interventi di riassetto territoriale. La classe III è stata pertanto suddivisa nelle classi IIIA e IIIB.

→ nell'ambito della classe IIIA sono state individuate le classi IIIAP per le aree di pianura e IIIAC per le aree di collina.

→ nell'ambito della classe IIIB sono state individuate per le aree di pianura le classi IIIB2P, IIIB2HP, IIIB3P, IIIB4P, IIIB4AP e per le aree di collina le classi IIIB2C, IIIB3C, IIIB4C.

5. Lo studio di microzonazione sismica di livello 1, a supporto degli studi idrogeomorfologici redatti per la revisione del PRG, ha evidenziato che tutte le aree in frana attive e quiescenti ricadono nella categoria "Zone di attenzione per fenomeni di instabilità di versante sismoindotte (ZA)"; inoltre ha evidenziato che non ci sono faglie attive e FR capaci, né zone di attenzione per liquefazione. Tutto il resto del territorio comunale è considerato stabile nel quadro della microzonazione sismica; alcuni areali, seppur stabili, sono suscettibili di amplificazioni locali. Tutte le zone "ZA" sono state cartografate in classe III (nella classe IIIA o IIIB a seconda che siano inedificate o FR meno), mentre le altre aree, stabili oppure stabili suscettibili di amplificazione, non hanno come conseguenza l'inserimento in particolari classi di idoneità per l'utilizzo urbanistico. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione, però, gli interventi di

ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, pubblici o privati, dovranno prevedere l'esecuzione di prove geofisiche del tipo MASW per ottenere i valori delle velocità delle onde sismiche di taglio (V_s) nei primi 30 metri di profondità sotto il piano di 30 campagna.

6. In tutte le aree ricomprese nella classe III, in ottemperanza alla D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025, per i settori di versante, vulnerabili per gli aspetti di stabilità, le pratiche agronomiche devono essere improntate a evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (ad esempio aratura profonda, ecc.).

7. In tutte le aree ricomprese nella classe III, la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti è sempre consentita.

Classe IIIA

8. Porzioni di territorio ricomprese nella classe III, inedificate o con edifici isolati, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione a media ed elevata energia, aree allagabili per effetto di acque di ruscellamento dal piede dei versanti, conoidi attivi). In generale, i territori cartografati in classe IIIA non sono edificabili.

9. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, con le eccezioni riportate nelle singole classi descritte nei successivi articoli 6 e 7, connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Le nuove costruzioni non possono essere edificate in ambiti di dissesti (frane attive e quiescenti, conoidi attivi, aree inondabili a pericolosità molto elevata ed elevata relative al reticolo idrografico minore, fasce A del PAI o scenari H del PGRA relativi al reticolo idrografico principale). Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

Classe IIIB

10. Porzioni di territorio ricomprese nella classe III, edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

11. In generale, i territori cartografati nella classe IIIB sono edificati e poco o nulla edificabili in assenza di opere di mitigazione del dissesto idrogeologico presente.

ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, pubblici o privati, dovranno prevedere l'esecuzione di prove geofisiche del tipo MASW per ottenere i valori delle velocità delle onde sismiche di taglio (V_s) nei primi 30 metri di profondità sotto il piano di 30 campagna.

6. In tutte le aree ricomprese nella classe III, in ottemperanza alla D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025, per i settori di versante, vulnerabili per gli aspetti di stabilità, le pratiche agronomiche devono essere improntate a evitare 12 peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti. Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (ad esempio aratura profonda, ecc.).

7. In tutte le aree ricomprese nella classe III, la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti è sempre consentita.

CLASSE IIIA

8. Porzioni di territorio ricomprese nella classe III, inedificate o con edifici isolati, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione a media ed elevata energia, aree allagabili per effetto di acque di ruscellamento dal piede dei versanti, conoidi attivi). In generale, i territori cartografati in classe IIIA non sono edificabili.

9. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, con le eccezioni riportate nelle singole classi descritte nei successivi articoli 6 e 7, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Le nuove costruzioni non possono essere edificate in ambiti di dissesti (frane attive e quiescenti, conoidi attivi, aree inondabili a pericolosità molto elevata ed elevata relative al reticolo idrografico minore, fasce A del PAI o scenari H del PGRA relativi al reticolo idrografico principale). Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

CLASSE IIIB

10. Porzioni di territorio ricomprese nella classe III, edificate, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

11. In generale, i territori cartografati nella classe IIIB sono edificati e poco o nulla edificabili in assenza di opere di mitigazione del dissesto idrogeologico presente.

12. Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, è ammessa, ove consentito dal PRG, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Le nuove costruzioni non possono essere edificate in ambiti di dissesti quali frane attive e quiescenti, conoidi attivi, aree inondabili a pericolosità molto elevata ed elevata relative al reticolo idrografico minore, fasce A del PAI o in aree P3 (scenario H) del PGRA relativi al reticolo idrografico principale. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche. Inoltre, nelle aree potenzialmente inondabili, dovrà essere prodotta una relazione idraulica. A seguito di tali indagini e studi dovranno essere proposti accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

12. Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, è ammessa, ove consentito dal PRG, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Le nuove costruzioni non possono essere edificate in ambiti di dissesti quali frane attive e quiescenti, conoidi attivi, aree inondabili a pericolosità molto elevata ed elevata relative al reticolo idrografico minore, fasce A del PAI o in aree P3 (scenario H) del PGRA relativi al reticolo idrografico principale. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche. Inoltre, nelle aree potenzialmente inondabili, dovrà essere prodotta una relazione idraulica. A seguito di tali indagini e studi dovranno essere proposti accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

13. La procedura per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio, quindi la progettazione, la realizzazione e il collaudo, può essere gestita direttamente dalla Città o da altri soggetti pubblici o privati, purché sotto la regia pubblica. Fatte salve le autorizzazioni accordate dalle altre autorità competenti, spetta all'amministrazione comunale, attraverso la redazione di apposito atto, verificare che le opere realizzate abbiano raggiunto l'obiettivo prefissato ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. 13 In casi eccezionali, per interventi strategici, è possibile avviare contemporaneamente la realizzazione delle opere di mitigazione del dissesto e la realizzazione degli interventi di urbanizzazione o edificazione previsti, vincolando però la fruibilità delle aree alla conclusione delle opere di riassetto e al loro collaudo.

Interventi di mitigazione del rischio riferiti alle aree di pianura.

14. Nei successivi commi vengono descritti in linea di massima gli interventi di mitigazione del rischio per singola asta fluviale. Tali interventi sono ulteriormente specificati per tratti significativi all'art. 6 del presente allegato.

Aree prossime alla Dora Riparia

15. Le misure di riassetto territoriale proposte sono:

- area di laminazione controllata a monte di Torino (cfr. Relazione geologica generale R05-00-01);
- demolizione della passerella pedonale Mondovì nel quartiere Borgo Dora e del ponte ferroviario dell'ex linea Ciriè – Lanzo;
- costruzione di muri d'argine e adeguamento in quota dei muri spondali esistenti lungo il limite di progetto esistente tra fascia B e fascia C del PAI (tratto compreso tra via Cuneo e via Reggio);
- risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

Aree prossime al T. Stura di Lanzo.

16. Le misure di riassetto territoriale proposte sono:

- difese longitudinali di sponda;

→ risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

Aree prossime al fiume Po.

17. Le misure di riassetto territoriale proposte sono:

- opere di difesa longitudinale di sponda;
- argini in corrispondenza del limite di progetto della fascia B con la fascia C del PAI;
- risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

Aree prossime al Torrente Sangone.

18. Le misure di riassetto territoriale proposte sono:

- risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.
- qualora necessari interventi di disalveo.

19. Gli interventi di manutenzione costante dei corpi idrici devono essere integrati capillarmente nella pianificazione di emergenza, in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di protezione civile. Pertanto, l'esecuzione di tali opere è subordinata alla redazione di un piano di monitoraggio, controllo e manutenzione programmata delle sezioni di deflusso, da attuarsi in stretto coordinamento con gli Uffici dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza della Città di Torino.

Canali di pianura

20. Gli interventi di riassetto idraulico fattibili sui corsi d'acqua artificiali del reticolo idrografico minore di pianura sono di due tipi :

- realizzazione di opere di difesa idraulica autorizzate dall'Autorità idraulica competente;
- manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua (periodica rimozione della vegetazione infestante, eventuale rimozione di eccessi di materiale depositato in alveo). 14

Altre situazioni di criticità idraulica residuali

21. Per singole situazioni di criticità idraulica residuali, in sede di trasformazione edilizia sarà cura del progettista allegare il progetto delle opere di riassetto territoriale per la minimizzazione del rischio idraulico.

Interventi di mitigazione del rischio riferiti alle aree di collina

13. La procedura per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio, quindi la progettazione, la realizzazione e il collaudo, può essere gestita direttamente dalla Città o da altri soggetti pubblici o privati, purché sotto la regia pubblica. Fatte salve le autorizzazioni accordate dalle altre autorità competenti, spetta all'amministrazione comunale, attraverso la redazione di apposito atto, verificare che le opere abbiano raggiunto l'obiettivo prefissato ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate. In casi eccezionali, per interventi strategici, è possibile avviare contemporaneamente la realizzazione delle opere di mitigazione del dissesto e la realizzazione degli interventi di urbanizzazione o edificazione previsti,

22. Per quanto riguarda gli interventi di mitigazione del rischio si rimanda alle disposizioni puntuali indicate per le singole classi all'art. 7 del presente allegato.

vincolando però la fruibilità delle aree alla conclusione delle opere di riassetto e al loro collaudo. Opere Pubbliche

14. Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato dalle norme di attuazione del PAI (articoli 9 e 38) e dalla D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025 (punto 2.4.7). Per opere pubbliche o d'interesse pubblico s'intendono le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese ad esempio derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, supporti per la rete della telefonia, ecc...), ma anche interventi diversi, relativi ad opere pubbliche non altrimenti localizzabili e non compatibili con le destinazioni di piano vigenti.

15. Gli ambiti a pericolosità geologica elevata e molto elevata per i quali, in assenza di specifica indicazione, non è possibile realizzare alcun intervento sono cartografate nella Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico allegato A21 e di seguito descritte: a) aree in dissesto a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (Ee, Eb, Fa, Fq); b) fasce fluviali A e B del PAI, aree H e M del PGRA; c) classi di pericolosità geologica IIIA e IIIB; d) fasce di rispetto di cui all'articolo 29 della l.r. 56/1977.

16. Per quanto riguarda le aree di cui alla precedente lettera b), le opere che interferiscono con le fasce fluviali del Po e della Dora Riparia sono soggette a specifico parere sulla compatibilità delle opere con la pianificazione di bacino da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po. Per i rimanenti corsi d'acqua il parere è formulato dall'A.I.P.O. o dalla Regione Piemonte, a seconda delle competenze sui singoli corsi d'acqua.

17. Qualora negli ambiti a pericolosità geologica elevata e molto elevata di cui al precedente comma 15 emergesse la necessità di realizzare un'opera d'interesse pubblico non altrimenti localizzabile e non prevista dal PRG vigente, la fattibilità dell'opera stessa deve essere valutata dal punto di vista geologico e idraulico nella specifica variante al PRG o nel procedimento di approvazione dell'opera stessa.

18. Tra le tipologie di opere di interesse pubblico lineari ammesse si citano, a titolo esemplificativo, le seguenti: – strade; – tramvie; – linee ferroviarie e metropolitane; – linee elettriche; – reti telefoniche; – gasdotti, oleodotti e similari; – reti del teleriscaldamento; – reti fognarie; – canali di derivazione irrigua; – impianti di depurazione delle acque; – impianti idroelettrici.

Opere Pubbliche

23. Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato dalle norme di attuazione del PAI (articoli 9 e 38) e dalla D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025 (punto 2.4.7). Per opere pubbliche o d'interesse pubblico s'intendono le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali (comprese ad esempio derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, supporti per la rete della telefonia, ecc...), ma anche interventi diversi, relativi ad opere pubbliche non altrimenti localizzabili e non compatibili con le destinazioni di piano vigenti.

24. Gli ambiti a pericolosità geologica elevata e molto elevata per i quali, in assenza di specifica indicazione, non è possibile realizzare alcun intervento sono cartografati nella Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico allegato A21 e di seguito descritte:

- a. aree in dissesto a pericolosità e rischio elevato e molto elevato (Ee, Eb, Fa, Fq);
- b. fasce fluviali A e B del PAI, aree H e M del PGRA;
- c. classi di pericolosità geologica IIIA e IIIB;
- d. fasce di rispetto di cui all'articolo 29 della l.r. 56/1977.
- e. conoidi attivi a pericolosità molto elevata, che siano o meno interessati da interventi di mitigazione del dissesto migliorativi (CAe1);
- f. conoidi attivi a pericolosità elevata, che siano o meno interessati da interventi di mitigazione del dissesto migliorativi (CAb2);

25. Per quanto riguarda le aree di cui alla precedente lettera b), le opere che interferiscono con le fasce fluviali del Po e della Dora Riparia sono soggette a specifico parere sulla compatibilità delle opere con la pianificazione di bacino da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po. Per i rimanenti corsi d'acqua il parere è formulato dall'A.I.P.O. o dalla Regione Piemonte, a seconda delle competenze sui singoli corsi d'acqua.

26. Qualora negli ambiti a pericolosità geologica elevata e molto elevata di cui al precedente comma 15 emergesse la necessità di realizzare un'opera d'interesse pubblico non altrimenti localizzabile e non prevista dal PRG vigente, la fattibilità dell'opera stessa deve essere valutata dal punto di vista geologico e idraulico nella specifica variante al PRG o nel procedimento di approvazione dell'opera stessa.

27. Tra le tipologie di opere di interesse pubblico lineari ammesse si citano, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- strade;
- tramvie;
- linee ferroviarie e metropolitane;
- linee elettriche;
- reti telefoniche;
- gasdotti, oleodotti e similari;
- reti del teleriscaldamento;
- reti fognarie;
- canali di derivazione irrigua;
- impianti di depurazione delle acque;
- impianti idroelettrici.

ARTICOLO 6 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA: AREE DI PIANURA

Classe I

1. Porzioni di territorio non interessate da dissesto idrogeologico, densamente urbanizzate, tutte in sinistra idrografica del fiume Po, caratterizzate da valori di soggiacenza della falda idrica superiori a 6 metri sotto il piano di campagna (p.c.).
2. Per le aree inserite in tale classe sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizi nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle NTA del PRG. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere preceduti da relazioni geologiche e geotecniche di dettaglio a firma di professionisti abilitati, riferite al singolo lotto edificatorio o a un intorno significativo circostante, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Dovranno essere previste l'esecuzione di prove geotecniche, indispensabili per le relazioni di cui sopra e accurate indagini sull'assetto idrogeologico. In particolare tali approfondimenti geotecnici, oltre a caratterizzare i terreni oggetto di intervento, sono anche finalizzati a rilevare l'eventuale presenza di canali irrigui intubati oppure colmati (cfr. Carta geomorfologica del settore di pianura Tav. A13), che possono influire sulle reazioni del volume significativo di terreno rispetto alle azioni sovraimposte.

Classe II P

3. La classe II P, in sinistra orografica del fiume Po, comprende: – settori ristretti a margine di aree inondabili, edificati e non, interposti tra aree di classe I e aree di classe III di pianura; – settori di maggiori dimensioni, caratterizzati da valori di soggiacenza della falda freatica inferiori a 6 metri sotto il piano di campagna; – in subordine settori limitrofi a scarpate di terrazzo. Si tratta principalmente di porzioni di territorio contigue o prossime ai principali corsi d'acqua che, localmente, possono anche ricadere in fascia C del PAI oppure in aree a probabilità di alluvione scarsa secondo il PGRA, in particolare quando sono stati messi in opera e collaudati interventi strutturali di difesa idraulica (argini, paratoie sul Po e sulla Dora) oppure quando sono presenti scarpate di terrazzo superiori a 5 metri di altezza (lungo il Sangone). Le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere conseguenti a fenomeni di esondazione di acque con bassa energia cinetica e tiranti idrici modesti sul piano di campagna (p.c.), nonché a condizioni di bassa soggiacenza della falda freatica, caratteristiche delle quali si deve tenere in conto nella progettazione di opere edili.

4. La classe IIP, in destra orografica del fiume Po, comprende aree pianeggianti e debolmente acclivi, esterne rispetto alle fasce PAI e alle aree del PGRA, in alcuni casi localmente ubicate in fascia C del fiume Po oppure in aree a probabilità di alluvione scarsa secondo il PGRA, situate al piede dei rilievi collinari, in particolare quando sono stati messi in opera e collaudati interventi strutturali di difesa

ARTICOLO 6 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA: AREE DI PIANURA

CLASSE I

1. Porzioni di territorio non interessate da dissesto idrogeologico, densamente urbanizzate, tutte in sinistra idrografica del fiume Po, caratterizzate da valori di soggiacenza della falda idrica superiori a 6 metri sotto il piano di campagna (p.c.).
2. Per le aree inserite in tale classe sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizi nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle NTA del PRG. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere preceduti da relazioni geologiche e geotecniche di dettaglio a firma di professionisti abilitati, riferite al singolo lotto edificatorio o a un intorno significativo circostante, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Dovranno essere previste l'esecuzione di prove geotecniche, indispensabili per le relazioni di cui sopra e accurate indagini sull'assetto idrogeologico. In particolare tali approfondimenti geotecnici, oltre a caratterizzare i terreni oggetto di intervento, sono anche finalizzati a rilevare l'eventuale presenza di canali irrigui intubati oppure colmati (cfr. Carta geomorfologica del settore di pianura Tav. A13-01-01), che possono influire sulle reazioni del volume significativo di terreno rispetto alle azioni sovraimposte.

CLASSE II

3. La classe II P, in sinistra orografica del fiume Po, comprende:
 - settori ristretti a margine di aree inondabili, edificati e non, interposti tra aree di classe I e aree di classe III di pianura;
 - settori di maggiori dimensioni, caratterizzati da valori di soggiacenza della falda freatica inferiori a 6 metri sotto il piano di campagna;
 - in subordine settori limitrofi a scarpate di terrazzo. In tutto il territorio comunale a nord del T. Stura di Lanzo, le aree classificate in classe II raggiungono dimensioni ragguardevoli. Nei restanti casi si tratta principalmente di porzioni di territorio contigue o prossime ai principali corsi d'acqua che, localmente, possono anche ricadere in fascia C del PAI oppure in aree a probabilità di alluvione scarsa scenario L (P1), secondo il PGRA, in particolare quando sono stati messi in opera e collaudati interventi strutturali di difesa idraulica (argini, paratoie sul Po e sulla Dora) oppure quando sono presenti scarpate di terrazzo superiori a 5 metri di altezza (lungo il Sangone). Le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere conseguenti a fenomeni di esondazione di acque con bassa energia cinetica e tiranti idrici modesti sul piano di campagna (p.c.), nonché a condizioni di bassa soggiacenza della falda freatica, caratteristiche delle quali si deve tenere in conto nella progettazione di opere edili.
4. La classe IIP, in destra orografica del fiume Po, comprende aree pianeggianti e debolmente acclivi, esterne rispetto alle fasce PAI e alle aree del PGRA, in alcuni casi localmente ubicate in fascia C del fiume Po oppure in aree a probabilità di alluvione scarsa secondo il PGRA, situate al piede dei rilievi collinari, in particolare quando sono stati messi in opera e collaudati interventi strutturali di difesa

idraulica (argini sul Po) oppure quando sono presenti scarpate di terrazzo superiori a 5 metri di altezza. Si tratta di areali esterni agli altri tipi di dissesto idrogeologico. In tale classe si registra una graduale variazione di pericolosità, seppure moderata, che si può manifestare, a seconda dei luoghi: – nell'arretramento per erosione di una scarpata, naturale o antropica; – nell'allagamento di locali interrati ai margini delle aree inondabili; – nella presenza di una falda freatica poco profonda che può interferire con la realizzazione di strutture interrato.

5. Per le aree inserite in tale classe sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizi nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle NTA del PRG. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere preceduti da relazioni geologiche e geotecniche di dettaglio, utili anche a rilevare l'eventuale presenza di canali irrigui intubati o colmati, a firma di professionisti abilitati, riferite al singolo lotto edificatorio o a un intorno significativo circostante, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Gli studi geologici propedeutici alla progettazione di interventi sul territorio, oltre agli aspetti geotecnici, devono approfondire in modo particolare l'assetto idrogeologico sotterraneo dell'area in esame.

6. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. Nel caso in cui gli approfondimenti sull'assetto idrogeologico sotterraneo abbiano dato esito favorevole è ammessa la realizzazione di locali e di volumi tecnici interrati, di intercapedini e di muri di sostegno purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

7. Gli interventi pubblici, di interesse pubblico o strategico, non altrimenti localizzabili di cui ai commi 14 e seguenti dell'art. 5 del presente allegato sono consentiti, solo previa individuazione delle misure di mitigazione del maggior rischio idrogeologico causato dalla realizzazione delle opere in sotterraneo, in funzione della vulnerabilità dei beni esposti e del livello di pericolosità valutato nella fase di analisi. Si deve evitare, a esempio, l'effetto "diga" con innalzamento della isopieza a monte del manufatto sotterraneo e abbassamento a valle.

Ulteriori prescrizioni per le aree ricomprese nella fascia C del PAI e nelle aree P1 (scenario L) del PGRA

8. Il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento, da verificare tramite studio idraulico di dettaglio a cura di professionista abilitato. Le

idraulica (argini sul Po) oppure quando sono presenti scarpate di terrazzo superiori a 5 metri di altezza. Si tratta di areali esterni agli altri tipi di dissesto idrogeologico. In tale classe si registra una graduale variazione di pericolosità, seppure moderata, che si può manifestare, a seconda dei luoghi:

→ nell'arretramento per erosione di una scarpata, naturale o antropica;

→ nell'allagamento di locali interrati ai margini delle aree inondabili;

→ nella soggiacenza ridotta della falda idrica poco profonda che può interferire con la realizzazione di strutture interrato.

→ nelle eventuali esondazioni di acque del Po e dei suoi affluenti provenienti dal settore collinare con bassa 16 energia cinetica e tiranti idrici modesti sul piano campagna.

5. Per le aree inserite in tale classe sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizi nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle NTA del PRG. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e contestuale ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere preceduti da relazioni geologiche e geotecniche di dettaglio, utili anche a rilevare l'eventuale presenza di canali irrigui intubati o colmati, a firma di professionisti abilitati, riferite al singolo lotto edificatorio o a un intorno significativo circostante, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Dovranno essere previste l'esecuzione di prove geotecniche, indispensabili per le relazioni di cui sopra e accurate indagini sull'assetto idrogeologico. In particolare tali approfondimenti geotecnici, oltre a caratterizzare i terreni oggetto di intervento, sono anche finalizzati a rilevare l'eventuale presenza di canali irrigui intubati oppure colmati (cfr. Carta geomorfologica del settore di pianura Tav. A13-01-01), che possono influire sulle reazioni del volume significativo di terreno rispetto alle azioni sovrainposte.

6. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda (cfr. Relazione geologica generale R05-00-01, Relazione idrogeologica R05-0A-01 e relative tavole). Nel caso in cui gli approfondimenti sull'assetto idrogeologico sotterraneo abbiano dato esito favorevole è ammessa la realizzazione di locali e di volumi tecnici interrati, di intercapedini e di muri di sostegno purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

7. Gli interventi pubblici, di interesse pubblico o strategico, non altrimenti localizzabili di cui ai commi 14 e seguenti dell'art. 5 del presente allegato sono consentiti, solo previa individuazione delle misure di mitigazione del maggior rischio idrogeologico causato dalla realizzazione delle opere in sotterraneo, in funzione della vulnerabilità dei beni esposti e del livello di pericolosità valutato nella fase di analisi. Si deve evitare, a esempio, l'effetto "diga" con innalzamento della isopieza a monte del manufatto sotterraneo e abbassamento a valle.

Ulteriori prescrizioni per le aree ricomprese nella fascia C del PAI e nelle aree P1 (scenario L) del PGRA

8. Il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento cinquecentennale, indicata nei Piani dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po

limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo. Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota della piena di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SL può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ampliamento in sopraelevazione. In tal caso la SL posta al di sotto della quota dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso e convertita in superficie accessoria senza presenza continuativa di persone, allegando al progetto apposita dichiarazione a firma di professionista abilitato.

Classe IIIAP

9. Comprende aree residuali inedificate o con edifici isolati, appartenenti alle fasce fluviali del PAI e alle aree individuate dal PGRA, che sono state inondate o sono ritenute inondabili per la piena di riferimento. Sono state inoltre incluse nella classe aree in corrispondenza delle scarpate dei terrazzi più significative in termini di altezza nonché le unghie dei conoidi attivi. Oltre a questi casi, la classe riguarda aree limitrofe ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore di pianura, laddove i canali irrigui decorrono a "cielo aperto" oppure immediatamente a monte dei tratti tombati (per eventuali fenomeni di rigurgito).

10. La classe IIIAP comprende anche i canali irrigui e, più in generale, i corsi d'acqua non naturali, con le relative fasce di rispetto di inedificabilità assoluta di almeno 5 metri misurata a partire dal piede dell'argine. Ai canali irrigui non più utilizzati per tale scopo che, pur essendo "a cielo aperto", sono ormai in stato di abbandono, o a quelli che sono stati tombati oppure colmati con materiali di riporto, non è stata tracciata alcuna fascia. La classe IIIAP è stata attribuita anche al canale demaniale Regio Parco, realizzato per servire la "Manifattura Tabacchi".

11. Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento planimetrico dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco, le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto.

12. Nelle aree ricadenti nella classe IIIAP, ricomprese nelle fasce A, B, C, valgono i disposti delle Norme di Attuazione del PAI, in particolare degli artt. 31 e 39 per quanto concerne gli effetti della pianificazione urbanistica.

13. Nelle aree in fascia A del PAI e nelle aree P3 (scenario H) del PGRA sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

14. Nelle aree in fascia B del PAI e nelle aree P2 (scenario M) del PGRA sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

(PAI e PGRA), da verificare tramite studio idraulico di dettaglio a cura di professionista abilitato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo. Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota della piena di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SL può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ampliamento in sopraelevazione. In tal caso la SL posta al di sotto della quota dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso e convertita in superficie accessoria senza presenza continuativa di persone, allegando al progetto apposita dichiarazione a firma di professionista abilitato.

CLASSE IIIAP

9. Comprende aree residuali inedificate o con edifici isolati, appartenenti alle fasce fluviali del PAI e alle aree individuate dal PGRA, che sono state inondate o sono ritenute inondabili per la piena di riferimento. Sono state inoltre incluse nella classe aree in corrispondenza delle scarpate dei terrazzi più significative in termini di altezza nonché le unghie dei conoidi attivi. 17 Oltre a questi casi, la classe riguarda aree limitrofe ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore di pianura, laddove i canali irrigui decorrono a "cielo aperto" oppure immediatamente a monte dei tratti tombati (per eventuali fenomeni di rigurgito) o, ancora, aree prossime alle sponde dei laghetti di pianura.

10. La classe IIIAP comprende anche i canali irrigui e, più in generale, i corsi d'acqua non naturali, con le relative fasce di rispetto di inedificabilità assoluta di almeno 5 metri misurata a partire dal piede dell'argine. Ai canali irrigui non più utilizzati per tale scopo che, pur essendo "a cielo aperto", sono ormai in stato di abbandono, o a quelli che sono stati tombati oppure colmati con materiali di riporto, non è stata tracciata alcuna fascia. La classe IIIAP è stata attribuita anche al canale demaniale Regio Parco, realizzato per servire la "Manifattura Tabacchi".

11. Qualora si riscontrassero differenze tra l'andamento planimetrico dei corsi d'acqua riportati nella cartografia di Piano e l'effettivo andamento in loco, le prescrizioni di cui sopra si applicano alla situazione di fatto.

12. Nelle aree ricadenti nella classe IIIAP, ricomprese nelle fasce A, B, C, valgono i disposti delle Norme di Attuazione del PAI, in particolare degli artt. 31 e 39 per quanto concerne gli effetti della pianificazione urbanistica.

13. Nelle aree in fascia A del PAI e nelle aree P3 (scenario H) del PGRA sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

14. Nelle aree in fascia B del PAI e nelle aree P2 (scenario M) del PGRA sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

– ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumenti di superficie e volume. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

15. Nelle aree in fascia C del PAI e nelle aree P1 (scenario L) del PGRA sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione solo per interventi che riguardino esclusivamente edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

16. Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ove consentiti, devono essere condizionati alla predisposizione di relazioni geologiche comprensive di indagini geologiche, relazioni geotecniche corredate con prove geotecniche, verifiche idrauliche, caratterizzazioni sismiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Gli studi geologici propedeutici alla progettazione di interventi sul territorio, oltre agli aspetti geotecnici, devono approfondire in modo particolare l'assetto idrogeologico sotterraneo dell'area in esame.

→ ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumenti di superficie e volume. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

15. Nelle aree in fascia C del PAI e nelle aree P1 (scenario L) del PGRA sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione solo per interventi che riguardino esclusivamente edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

16. Nelle aree in classe IIIAP limitrofe ai canali irrigui sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione solo per interventi che riguardino esclusivamente edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

17. Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ove consentiti, devono essere condizionati alla predisposizione di relazioni geologiche comprensive di indagini geologiche, relazioni geotecniche corredate con prove geotecniche, verifiche idrauliche, caratterizzazioni sismiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. Gli studi geologici propedeutici alla progettazione di interventi sul territorio, oltre agli aspetti geotecnici, devono approfondire in modo particolare l'assetto idrogeologico sotterraneo dell'area in esame. In particolare tali approfondimenti geotecnici, oltre a caratterizzare i terreni oggetto di intervento, sono anche finalizzati a rilevare l'eventuale presenza di canali irrigui intubati oppure colmati (cfr. Carta geomorfologica del settore di pianura Tav. A13-01-01), che possono influire sulle reazioni del volume significativo di terreno rispetto alle azioni sovrainposte.

18. Nelle aree comprese in classe IIIAP non sono ammessi interventi edificatori interrati che non siano opere pubbliche e/o servizi pubblici essenziali.

19. Il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento indicata nei Piani dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (PAI e

PGRA) da verificare tramite studio idraulico di dettaglio a cura di professionista abilitato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo. Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota della piena di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SL può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ampliamento in sopraelevazione. In tal caso la SL posta al di sotto della quota dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso e convertita in superficie accessoria senza presenza continuativa di persone, allegando al progetto apposita dichiarazione a firma di professionista abilitato.

17. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. Nel caso in cui gli approfondimenti sull'assetto idrogeologico sotterraneo abbiano dato esito favorevole è ammessa la realizzazione di locali e di volumi tecnici interrati, di intercapedini e di muri di sostegno purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

Opere pubbliche

18. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale purché compatibili con la normativa di tutela.

19. Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, come definite ai commi 14 e seguenti dell'art. 5 del presente allegato, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle NdA del PAI sulle limitazioni alle trasformazioni d'uso del suolo.

20. Le opere pubbliche o di interesse pubblico lineari o a rete o di diversa tipologia sono consentite secondo le modalità previste dalla D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e da uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno. Detti studi dovranno dimostrare che la realizzazione delle opere non modifichi i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano a incrementare il carico insediativo.

21. Nel caso di realizzazione di opere in sottterraneo sarà necessario individuare gli interventi di mitigazione del maggior rischio idrogeologico causato dalla realizzazione delle medesime opere in funzione della vulnerabilità dei beni esposti e del livello di pericolosità valutato nella fase di analisi. Si deve evitare, a esempio, l'effetto "diga" con innalzamento della isopieza a monte del manufatto sotterraneo e abbassamento a valle.

Opere pubbliche

20. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale purché compatibili con la normativa di tutela.

21. Per le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, come definite ai commi 14 e seguenti dell'art. 5 del presente allegato, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 38 delle NdA del PAI sulle limitazioni alle trasformazioni d'uso del suolo.

22. Le opere pubbliche o di interesse pubblico lineari o a rete o di diversa tipologia sono consentite secondo le modalità previste dalla D.G.R. n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e da uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno. Detti studi dovranno dimostrare che la realizzazione delle opere non modifichi i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano a incrementare il carico insediativo.

23. Nel caso di realizzazione di opere in sottterraneo sarà necessario individuare gli interventi di mitigazione del maggior rischio idrogeologico causato dalla realizzazione delle medesime opere in funzione della vulnerabilità dei beni esposti e del livello di pericolosità valutato nella fase di analisi. Si deve evitare, a esempio, l'effetto "diga" con innalzamento della isopieza a monte del manufatto sotterraneo e abbassamento a valle.

22. Le opere devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate, tenuto conto delle condizioni presenti.

23. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa eventualmente esistenti (cfr. art. 3 - Invarianza idraulica).

Atto liberatorio

24. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

24. Le opere devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate, tenuto conto delle condizioni presenti. 19

25. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa eventualmente esistenti (cfr. art. 3 - Invarianza idraulica).

Atto liberatorio

26. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato..

Opere di mitigazione del rischio per le classi IIIB2, IIIB3 e IIIB4 di pianura

27. Per ciascuna area, secondo quanto riportato all'art. 5 del presente allegato, si propongono gli interventi di mitigazione del rischio suddivisi per tratti significativi per le aste fluviali del Po e dello Stura di Lanzo, a eccezione della Dora Riparia i cui interventi di mitigazione sono invece riportati esclusivamente nella classe IIIB2P. Le limitazioni all'uso del suolo differenziate a seconda che siano state o meno realizzate e collaudate le opere di riassetto territoriale necessarie, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle NdA del PAI sono riportate nell'articolato delle rispettive classi.

Aree prossime al fiume Po – suddivisione in tratti significativi.

28. Tratto tra il confine comunale con Moncalieri e il ponte Umberto (corso Vittorio Emanuele II) Le misure di riassetto territoriale previste sono:

- in sponda sinistra, realizzazione di un argine a protezione degli edifici insediati tra corso Unità d'Italia e l'alveo attivo del fiume Po, in corrispondenza del limite di progetto tra le fasce B e C del PAI (dalla confluenza Sangone - Po alla passerella pedonale sul Po Turin Marathon);
- in sponda sinistra, rinforzo e prolungamento delle difese spondali esistenti (scogliere o primate) a sud della passerella pedonale sul Po Turin Marathon);
- in sponda sinistra, realizzazione di una difesa spondale lungo viale Paolo Thaon di Revel e lungo il Parco del Valentino;
- in sponda destra, realizzazione di un argine in corrispondenza del limite di progetto tra fascia B e fascia C del PAI;
- in sponda destra, prolungamento della gabbionata esistente o realizzazione di scogliera all'altezza della confluenza del Rio Alberoni nel Po;
- in sponda destra, realizzazione di un'opera di difesa spondale alla confluenza del Rio Pattonera nel Po.

29. Tratto tra il ponte Umberto (corso Vittorio Emanuele II) e la confluenza Dora Riparia – Po Le misure di riassetto territoriale previste sono:

→ in sponda destra, in corrispondenza del parco Michelotti, rinforzo della scogliera esistente al fine di attenuare il grado di rischio idraulico per gli edifici insistenti in prossimità della sponda del fiume ubicati in fascia C del PAI.

30. Tratto tra la confluenza Dora Riparia – Po e il confine comunale con San Mauro T.se Le misure di riassetto territoriale previste sono:

→ in sponda sinistra, innalzare il livello sommitale dell'argine esistente in corrispondenza del parco della Colletta al fine di contenere la piena duecentennale del Po;

→ in sponda sinistra, formare un unico rilevato arginale. a nord della confluenza Stura di Lanzo per l'assenza di continuità tra gli argini esistenti;

→ in sponda destra, realizzare opere di difesa idraulica a sud del cimitero di Sassi, in corrispondenza di viale Michelotti in quanto gli edifici presenti sono insediati nello scenario M (P2) del PGRA; 20

→ in sponda destra, estendere gli argini esistenti (ad es. in zona corso Don Luigi Sturzo) al fine di ridurre il rischio idraulico per qualche edificio oggi a rischio).

Aree prossime al torrente Stura di Lanzo – suddivisione in tratti significativi.

31. Tratto tra strada dell'Aeroporto e i laghi di cava di Cascina la Ressa. Le misure di riassetto territoriale previste sono:

→ prolungare la scogliera esistente:

→ a monte, per un tratto lungo circa 100 m a monte della strada dell'Aeroporto con la finalità di difendere la sponda in erosione;

→ a valle, per un tratto di circa 180 m a partire dall'estremità orientale della scogliera, per limitare l'erosione della sponda e la possibile riattivazione di antichi alvei del torrente;

→ prolungare verso valle (di almeno 150 m) della scogliera esistente, in sponda sinistra, a protezione degli edifici esistenti a sud di strada Bellacomba.

32. Tratto tra i laghi di cava di Cascina la Ressa e raccordo autostradale Torino – Caselle Le misure di riassetto territoriale previste sono:

→ in sponda destra rinforzare e prolungare (per almeno 400 m) a valle la scogliera esistente, a protezione degli edifici di via Reiss Romoli;

→ in sponda sinistra, arretrare e prolungare la scogliera esistente, per scongiurare la riattivazione di canali minori esistenti, in prossimità di via Germagnano.

33. Tratto tra il raccordo autostradale Torino – Caselle e il ponte di Corso Giulio Cesare Le misure di riassetto territoriale previste sono:

→ demolire l'antico ponte ferroviario, in disuso, compreso tra il ponte della ferrovia Torino -Milano e quello di Corso Vercelli per migliorare il deflusso del corso d'acqua;

→ prolungare verso monte il muro di sponda esistente per la difesa dell'edificato in sponda sinistra.

34. Tratto tra il ponte di Corso Giulio Cesare e lo sbocco nel fiume Po Le misure di riassetto territoriale previste sono:

→ in sponda destra, rinforzare e adeguare, a valle di corso G. Cesare, il muro di sponda in calcestruzzo e massi, in quanto tracimabile;

Classe IIIB2P

25. Comprende aree edificate collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, come definito ai sensi dell'art. 81 della LUR, ricadenti nei territori di fascia C oppure in aree contigue alla fascia C del PAI o di poco esterne alle fasce fluviali e alle aree inondabili del PAI. La classe comprende anche aree P1 (scenario L) del PGRA. La presente classe interessa:

- estese aree in sinistra e destra orografica della Dora, tra cui gli areali compresi tra corso Svizzera e corso Principe Oddone, ove sono stati realizzati interventi non strutturali di mitigazione del dissesto idraulico collaudati ma non oggetto di presa d'atto da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po. Sono state comprese nella classe le aree nelle quali sono state realizzate le opere di difesa idraulica (collaudate e oggetto di presa d'atto da parte dell'Autorità di bacino), tra via Pietro Cossa e corso Potenza, lungo corso Regina, tra via Borsi e corso Svizzera, in sponda destra, tra via Cigna e corso Giulio Cesare. Infine sono state comprese nella sottoclasse anche le aree del cd "Borgo Dora" tra via Borgo Dora e l'Arsenale della Pace, per la loro conformazione a catino, ribassate rispetto alla pianura circostante.
- estese aree in sinistra e destra dello Stura di Lanzo;
- aree in sinistra e più limitatamente, in destra del Po;
- aree prossime allo sbocco nel fiume Po dei corsi d'acqua collinari (in corrispondenza della confluenza del Rio Rubens);
- aree limitrofe ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore di pianura, laddove i canali irrigui decorrono a "cielo aperto" oppure immediatamente a monte dei tratti tombati (per eventuali fenomeni di rigurgito).

26. Sulle zone ricomprese nella fascia C retrostanti il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, coincidente con le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio, si applicano i disposti degli artt. 31 e 39 delle Norme di Attuazione del P.A.I. per quanto concerne gli effetti sulla pianificazione urbanistica.

27. Per ciascun ambito di seguito elencato si propongono limitazioni all'uso del suolo differenti sia per ambito sia a seconda che siano state o meno realizzate e collaudate le opere di riassetto territoriale necessarie, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

28. Dopo la realizzazione e il collaudo delle opere di riassetto territoriale, gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti accorgimenti progettuali, riferiti in particolare ai piani interrati e seminterrati nel rispetto delle limitazioni del presente allegato e purché siano ammessi dal PRG:

- pareti perimetrali, pavimenti e solette realizzati a tenuta d'acqua;
- presenza di scale o rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio allagabile e gli altri piani;

→ in sponda sinistra, a valle di corso G. Cesare e parallelamente al Lungo Stura Lazio, manutenzione del corso d'acqua;

→ in sponda in sinistra raccordare le opere di difesa spondale esistenti (muri di sponda e argini).

CLASSE IIIB2P

35. Comprende aree edificate collocate all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, come definito ai sensi dell'art. 81 della LUR, ricadenti nei territori di fascia C oppure in aree retrostanti il limite di progetto tra fascia B e fascia C del PAI o ancora all'interno delle aree inondabili del PAI, ubicate anche in aree P2 (scenario M) e in aree P1 (scenario L) del PGRA. La presente classe interessa:

→ estese aree in sinistra e destra orografica della Dora, tra cui gli areali compresi tra corso Svizzera e corso Umbria, ove sono stati realizzati interventi non strutturali di mitigazione del dissesto idraulico collaudati ma non oggetto di presa d'atto da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po.

→ Sono state comprese nella classe le aree nelle quali sono state realizzate le opere di difesa idraulica 21 (collaudate e oggetto di presa d'atto da parte dell'Autorità di bacino). Tali opere hanno ridotto solo parzialmente il rischio idraulico.

→ Sono state comprese nella classe anche le aree del cd "Borgo Dora" tra via Borgo Dora e l'Arsenale della Pace, per la loro conformazione a catino, ribassate rispetto alla pianura circostante e per la ridotta capacità di smaltimento delle acque da parte dei condotti fognari.

→ Estese aree in sinistra e destra dello Stura di Lanzo.

→ Aree in sinistra e più limitatamente, in destra del Po.

36. Nelle zone ricomprese nella fascia C retrostanti il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, coincidente con le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio, si applicano i disposti degli artt. 31 e 39 delle Norme di Attuazione del P.A.I. per quanto concerne gli effetti sulla pianificazione urbanistica.

37. Prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

38. Dopo la realizzazione e il collaudo delle opere di riassetto territoriale, potranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda, a condizione che le conclusioni di uno studio idrogeologico di dettaglio lo consentano, purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti e siano salvaguardati i manufatti interrati limitrofi esistenti. Gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti accorgimenti progettuali, riferiti in particolare ai piani interrati

- impianti elettrici realizzati con soluzioni tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
- aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna o provviste di protezioni;
- rampe di accesso dotate di particolari accorgimenti costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.) per impedire l'ingresso dell'acqua.

e seminterrati nel rispetto delle limitazioni del presente allegato e purché siano ammessi dal PRG:

- pareti perimetrali, pavimenti e solette realizzati a tenuta d'acqua;
- presenza di scale o rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio allagabile e gli altri piani;
- impianti elettrici realizzati con soluzioni tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
- aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna o provviste di protezioni;
- rampe di accesso dotate di particolari accorgimenti costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.) per impedire l'ingresso dell'acqua.

39. Prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree in fascia C del PAI e nelle aree P1 (scenario L) del PGRA il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento, indicata nei Piani dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (PAI e PGRA), da verificare tramite studio idraulico di dettaglio a cura di professionista abilitato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo. Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota della piena di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SL può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ampliamento in sopraelevazione. In tal caso la SL posta al di sotto della quota dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso e convertita in superficie accessoria senza presenza continuativa di persone, allegando al progetto apposita dichiarazione a firma di professionista abilitato.

29. Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, ove consentiti, devono essere condizionati alla predisposizione di relazioni geologiche comprensive di indagini geologiche, relazioni geotecniche corredate con prove geotecniche, verifiche idrauliche, caratterizzazioni sismiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018.

30. Gli interventi edilizi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Aree prossime alla Dora Riparia

31. Per tali aree è prevista la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale consistenti nella realizzazione dell'area di laminazione controllata a monte di Torino, finalizzata a ridurre la portata del fiume nel tratto cittadino e di conseguenza il rischio dei beni esposti ed esistenti nelle aree individuate come esondabili. I territori interessati dall'area di laminazione ricadono principalmente nei comuni di Alpignano e Caselette e marginalmente nei comuni di Rosta e Rivoli. L'area è posta circa 12 km a monte dell'ingresso nell'area urbana del capoluogo regionale. La realizzazione della cassa di espansione può

40. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, ove consentiti, devono essere condizionati alla predisposizione di relazioni geologiche comprensive di indagini geologiche, relazioni geotecniche corredate con prove geotecniche, verifiche idrauliche, caratterizzazioni sismiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018.

41. Gli interventi edilizi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Aree prossime alla Dora Riparia – suddivisione in tratti significativi.

42. Per ciascuna area di seguito elencata, secondo quanto riportato all'art. 5 del presente allegato, si propongono gli interventi di mitigazione del rischio per la Dora Riparia, suddivisi per tratti significativi, e le limitazioni all'uso del suolo differenziate a seconda che siano state o meno realizzate e collaudate le opere di riassetto territoriale necessarie, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

ridurre notevolmente lo scenario di rischio attuale. Sono inoltre prescritte opere di riassetto territoriale di tipo non strutturale quali risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

32. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale, comprensive di quelle di tipo non strutturale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

33. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale sia di tipo strutturale sia di tipo non strutturale, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo a seguito di certificazione

43. Tratto tra il confine comunale Collegno – Torino e corso Umbria.

Le misure di riassetto territoriale previste sono:

- realizzazione della cassa di laminazione;
- interventi legati al mantenimento dell'officiosità dell'alveo.

44. Tratto tra via Cuneo e corso Novara.

Le misure di riassetto territoriale previste sono:

- abbattimento della passerella pedonale di via Mondovì e del ponte ferroviario dell'ex ferrovia Ciriè – Lanzo in quanto le strutture hanno luce insufficiente a smaltire piene con tempi di ritorno duecentennale;
- realizzazione di muri d'argine e adeguamento in quota dei muri spondali esistenti in entrambe le sponde;
- interventi legati al mantenimento dell'officiosità dell'alveo. A seguito della realizzazione delle opere di mitigazione del rischio si dovranno individuare le singole aree in cui la pericolosità idraulica è stata attenuata, nelle quali sarà quindi possibile attuare gli interventi edilizi ammessi nel regime post-operam. Solo quando anche la cassa di laminazione sarà realizzata, allora tutte le aree perimetrate nella classe, in questo tratto di Dora, potranno usufruire dell'effetto complessivo di riduzione del rischio idraulico.

45. Tratto tra corso Novara e sbocco nel fiume Po.

Le misure di riassetto territoriale previste sono:

- realizzazione della cassa di laminazione;
- realizzazione di argini lungo i limiti di progetto tra le fasce B e C;
- interventi legati al mantenimento dell'officiosità dell'alveo.

46. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree ricadenti in fascia C del PAI, oppure all'interno delle aree P1 – scenario L - del PGRA, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

47. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree ricadenti in fascia C del PAI, oppure all'interno delle aree P1 – scenario L - del PGRA, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione

attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

34. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. La realizzazione di locali interrati è ammessa solo nel caso di esito favorevole di uno studio idrogeologico di dettaglio purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Sia prima che dopo gli interventi di riassetto territoriale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

urbanistica sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

48. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree retrostanti il limite di progetto tra fascia B e fascia C del PAI, nelle aree inondabili del PAI o all'interno delle aree allagabili del PAI, oppure all'interno delle aree P2 – scenario M - del PGRA, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e, solo nelle aree P2 (scenario M) del PGRA, senza aumento di superficie e volume;
 - adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile "una tantum" - con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
 - ampliamento in sopraelevazione, a parità di SL, solo nel caso di contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
 - recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
- In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio. I frazionamenti sono operabili solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

49. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle sole aree retrostanti il limite di progetto tra fascia B e fascia C del PAI dopo la realizzazione dell'argine o dell'opera di difesa prevista, a

eccezione delle aree P2 (scenario M), nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

50. Sia prima che dopo gli interventi di riassetto territoriale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

Aree prossime al torrente Stura di Lanzo e al fiume Po

35. Per tali aree è prevista la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale consistenti nella realizzazione di opere di difesa longitudinali di sponda. Sono inoltre prescritte opere di riassetto territoriale di tipo non strutturale quali risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

36. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale, comprensive di quelle di tipo non strutturale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

37. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale sia di tipo strutturale sia di tipo non strutturale, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

Aree prossime al fiume Po e al torrente Stura di Lanzo

51. Le misure di riassetto territoriale previste per le singole aste fluviali relative al fiume Po e al torrente Stura di Lanzo sono riportate ai precedenti commi da 28 a 34, suddivise per tratti significativi. Di seguito si propongono le limitazioni all'uso del suolo differenziate a seconda che siano state o meno realizzate e collaudate le opere di riassetto territoriale necessarie, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

52. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree ricadenti in fascia C del PAI, oppure all'interno delle aree P1 – scenario L - del PGRA, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

53. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree ricadenti in fascia C del PAI, oppure all'interno delle aree P1 – scenario L - del PGRA, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

54. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle aree retrostanti il limite di progetto tra fascia B e fascia C del PAI, nelle aree inondabili del PAI, oppure all'interno delle aree P2 – scenario M - del PGRA, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e, solo nelle aree P2 (scenario M) del PGRA, senza aumento di superficie e volume;
 - adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile "una tantum" - con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
 - ampliamento in sopraelevazione, a parità di SL, solo nel caso di contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
 - recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
- 25 In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio. I frazionamenti sono operabili solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

38. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. La realizzazione di locali interrati è ammessa solo nel caso di esito favorevole di uno studio idrogeologico di dettaglio purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Sia prima che dopo gli interventi di riassetto territoriale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

Area del Fioccardo: destra orografica del fiume Po e area di Italia 61 in sinistra orografica del Po

39. Per tali aree è prevista la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale consistenti nella realizzazione di argini (previsti dal PAI, considerata la

presenza di limiti di progetto coincidenti con il limite esterno della fascia B) e opere di difesa di sponda. Sono inoltre prescritte opere di riassetto territoriale di tipo non strutturale quali risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

40. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale di tipo strutturale, comprensive di quelle di tipo non strutturale, sono consentiti interventi edilizi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

41. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale sia di tipo strutturale sia di tipo non strutturale, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia; – nuova costruzione; – ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

42. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. La realizzazione di locali interrati è ammessa solo nel caso di esito favorevole di uno studio idrogeologico di dettaglio purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Sia prima che dopo gli interventi di riassetto territoriale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

Area della confluenza del Rio Rubens nel fiume Po

43. Tale area situata in corrispondenza dell'intubamento del corso d'acqua presso corso Casale costituito da un tubo in calcestruzzo del diametro di 60 cm, è stata interessata da modesti allagamenti tanto sul corso quanto nell'area immediatamente a valle. Il rio è intubato da corso Casale sino al limite esterno della fascia B del Po, dove con un brusco angolo di 90 gradi torna ad essere a "cielo aperto" per poi terminare in una conca depressa senza una vera e propria confluenza diretta nel fiume. Gli interventi più adeguati sarebbero la sostituzione del tubo con uno di sezione maggiore, oppure la realizzazione di uno scolmatore. Tali interventi risultano di difficile attuazione in quanto l'area è densamente edificata. Le opere di riassetto territoriale realizzabili sono la costante manutenzione e pulizia dell'alveo del rio (nel suo tratto a cielo aperto ma anche nel tratto tombato), finalizzati soprattutto a evitare intasamenti di materiale solido (rami, arbusti, depositi grossolani) che possano ostruire il passaggio della corrente liquida.

44. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione

delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumenti di superficie e volume.

45. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia; – nuova costruzione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

46. In nessun caso è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati.

Aree limitrofe ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore di pianura (tratti a "cielo aperto")

47. In tali aree, quando tecnicamente fattibile, si prevedono opere di riassetto non strutturale consistenti nella realizzazione di argini e opere di protezione delle sponde dei canali irrigui, fermo restando la necessaria manutenzione e mantenimento dell'ufficiosità degli alvei da parte delle Autorità competenti.

48. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumenti di superficie e volume.

49. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia; – nuova costruzione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

50. Di norma non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. La realizzazione di locali interrati è ammessa solo nel caso di esito favorevole di uno studio idrogeologico di dettaglio purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la

55. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, nelle sole aree retrostanti il limite di progetto tra fascia B e fascia C del PAI dopo la realizzazione dell'argine o dell'opera di difesa prevista, a eccezione delle aree P2 (scenario M), nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione sono consentiti solo a seguito di certificazione attestante che gli interventi di riassetto territoriale abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio geologico e a condizione che sia esercitata nel tempo una corretta manutenzione delle opere di riassetto.

regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore. Sia prima che dopo gli interventi di riassetto territoriale non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali interrati che comporti o incrementi la presenza continuativa di persone.

Opere pubbliche

51. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

52. Sono sempre ammesse le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e da uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, nei quali si dovrà dimostrare che le opere non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

Atto liberatorio

53. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Opere pubbliche

56. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

57. Sono sempre ammesse le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e da uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, nei quali si dovrà dimostrare che le opere non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

Atto liberatorio

58. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. 26

CLASSE IIIB2HP

59. Nella classe è ricompresa l'area del progetto del nuovo ospedale Nord dell'ASL Città di Torino, approvato nell'ambito della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 14 bis della L. 241/1990 (prot. ASL Città Torino n. 2025/0151665 del 22/10/2025). L'area è interessata dalla presenza della fascia C del PAI e ricade, nella porzione settentrionale, in area P1 (scenario L) del PGRA.

60. In assenza delle opere di riassetto non è possibile realizzare alcuna attività edilizia.

61. Le misure di riassetto territoriale previste consistono nella realizzazione di un'opera di consolidamento della scarpata, che dovrà essere estesa per una lunghezza tale da proteggere il piede della stessa da possibili fenomeni di erosione in occasione di eventi alluvionali eccezionali, e della verifica dell'efficacia delle opere di difesa già esistenti lungo il tratto della Dora Riparia immediatamente a monte del sito ove è prevista l'edificazione del nuovo ospedale o di una eventuale integrazione delle opere di difesa qualora in fase esecutiva se ne ravvisasse la necessità. Le opere di

riassetto, previste ed esistenti, dovranno essere riportate in uno specifico elaborato di progetto, che potrà essere aggiornato e approfondito nella fase attuativa, anche al fine di individuare gli interventi di manutenzione necessari. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti. Contestualmente o a seguito delle opere di riassetto territoriale citate, nell'area è possibile realizzare la struttura ospedaliera approvata nell'ambito della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 38 D. Lgs. n. 36/2023 e dell'art. 14 bis della L. 241/1990.

Classe IIIB3P

54. Comprende aree di frangia dell'edificato, inserite nelle fasce B, C e nelle aree inondabili del PAI o nelle aree M, L del PGRA, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili o comunque a potenziale rischio di inondazione. La particolare ubicazione delle aree ricadenti in questa classe ne consiglia l'esclusione a fini edificatori. Le principali aree censite in tale classe sono ubicate lungo la Dora Riparia e lungo il Po. Inoltre la classe comprende aree poste in corrispondenza del conoide attivo (CAb2) del rio Cartman.

55. Nella presente classe, le modalità attuative relative alle aree di seguito individuate, sono correlate alla realizzazione o meno degli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale e non strutturale, e al relativo collaudo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

56. Dopo la realizzazione e il collaudo delle opere di riassetto territoriale, gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti accorgimenti progettuali da adottarsi prioritariamente per i piani interrati e seminterrati, ove consentito:

- pareti perimetrali, pavimenti e solette realizzati a tenuta d'acqua;
- presenza di scale o rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio allagabile e gli altri piani;

CLASSE IIIB3P

62. Comprende aree di frangia dell'edificato, inserite nelle fasce B, C e nelle aree inondabili del PAI o nelle aree M, L del PGRA, che sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili o comunque a potenziale rischio di inondazione. La particolare ubicazione delle aree ricadenti in questa classe ne consiglia l'esclusione a fini edificatori. Le principali aree censite in tale classe sono ubicate lungo il Po. Qualche area di modestissima estensione superficiale si trova anche in vicinanza delle aste fluviali dei torrenti Stura di Ianzo e Sangone. Vi sono anche delle piccole areole contenute entro la fascia di rispetto dei canali irrigui a sezione aperta, soprattutto nel settore nord della città. Inoltre, la classe comprende aree poste in corrispondenza del conoide attivo (CAb2) del rio Cartman.

63. Nella presente classe, le modalità attuative relative alle aree di seguito individuate, sono correlate alla realizzazione o meno degli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale e non strutturale, e al relativo collaudo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 28 dell'e NdA del PAI.

64. Prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, il primo piano abitabile/agibile comportante la presenza continuativa di persone, dovrà essere posto al di sopra della quota della piena di riferimento, indicata nei Piani dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (PAI e PGRA) da verificare tramite studio idraulico di dettaglio a cura di professionista abilitato. Le limitazioni di cui sopra non si applicano per gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso e che non eccedono il restauro e risanamento conservativo. Per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota della piena di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SL può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ampliamento in sopraelevazione. In tal caso la SL posta al di sotto della quota dovrà essere contestualmente dismessa dall'uso e convertita in superficie accessoria senza presenza continuativa di persone, allegando al progetto apposita dichiarazione a firma di professionista abilitato.

- impianti elettrici realizzati con soluzioni tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
- aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna o provviste di protezioni;
- rampe di accesso dotate di particolari accorgimenti costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.) per impedire l'ingresso dell'acqua.

57. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione devono essere condizionati all'esecuzione di studi geologici, idraulici, geotecnici comprensivi di indagini geotecniche, caratterizzazioni sismiche locali, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza al D.M. 17/01/2018. Gli studi geologici propedeutici alla progettazione di interventi sul territorio, oltre agli aspetti geotecnici, devono approfondire in modo particolare l'assetto idrogeologico sotterraneo dell'area in esame.

58. Di norma, nella sottoclasse non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. La realizzazione di locali interrati è ammessa solo nel caso di esito favorevole di uno studio idrogeologico di dettaglio purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione degli impianti secondo le specifiche norme di settore.

65. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione devono essere condizionati all'esecuzione di studi geologici, idraulici, geotecnici comprensivi di indagini geotecniche, caratterizzazioni sismiche locali, mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza al D.M. 17/01/2018. Gli studi geologici propedeutici alla progettazione di interventi sul territorio, oltre agli aspetti geotecnici, devono approfondire in modo particolare l'assetto idrogeologico sotterraneo dell'area in esame.

66. Nella classe non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

Aree in prossimità della Dora

59. Per quanto riguarda la Dora Riparia, al netto delle opere già eseguite, collaudate e oggetto di presa d'atto da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po, gli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale per diminuire le condizioni di pericolosità e di rischio sono legati alla realizzazione dell'area di laminazione controllata a monte di Torino, finalizzata a ridurre la portata del fiume nel tratto cittadino e di conseguenza il rischio dei beni esposti ed esistenti nelle aree individuate come esondabili.

Aree in prossimità del Po

60. Per quanto concerne il Po, le opere di riassetto territoriale di tipo strutturale per ridurre le condizioni di pericolosità e di rischio consistono nella realizzazione di argini in corrispondenza dei limiti di progetto tra la fascia B e la fascia C.

61. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti (nelle aree in fascia B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P2 - scenario M - del PGRA, così come in fascia C e nelle aree P1 - scenario L - del PGRA) i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, senza aumento di superficie e volume; – adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile "una tantum" - con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio; – ampliamento in

sopraelevazione, a parità di SL, solo nel caso di contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati; – recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati; In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio. I frazionamenti sono operabili solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

62. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale nelle aree di cui ai precedenti commi 59 e 60, (nelle aree in fascia B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P2 - scenario M - del PGRA, così come in fascia C e nelle aree P1 - scenario L - del PGRA), nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – ristrutturazione edilizia; – nuova costruzione, soltanto a tergo di opere collaudate in corrispondenza dei limiti di progetto tra la fascia B e fascia C; – il recupero dei sottotetti esistenti; – l'ampliamento degli edifici esistenti non superiore al 20% della SLP esistente; – l'ampliamento in sopraelevazione; – la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20% della SLP esistente, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso; – il recupero funzionale di edifici o di loro parti, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti e a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso; – gli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (Norme per il recupero funzionale dei rustici); – i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini ecc.). In ogni caso il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio. I frazionamenti sono operabili solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso.

Aree prossime al fiume Po, al torrente Stura di Lanzo e Sangone

67. Le misure di riassetto territoriale previste per le singole aste fluviali relative al fiume Po, al torrente Stura di Lanzo sono riportate ai precedenti commi da 28 a 34, suddivise

per tratti significativi; per il torrente Sangone sono riportate all'art. 5 del presente allegato. Di seguito si propongono le limitazioni all'uso del suolo differenziate a seconda che siano state o meno realizzate e collaudate le opere di riassetto territoriale necessarie, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

68. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti (nelle aree in fascia B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P2 - scenario M - del PGRA, così come in fascia C e nelle aree P1 - scenario L - del PGRA) i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e, solo nelle aree P2 (scenario M) del PGRA, senza aumento di superficie e volume;
 - adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile "una tantum" - con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
 - ampliamento in sopraelevazione, a parità di SL, solo nel caso di contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
 - recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
- In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio. I frazionamenti sono operabili solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

69. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale (nelle aree in fascia B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P2 - scenario M - del PGRA, così come in fascia C e nelle aree P1 - scenario L - del PGRA), nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione, soltanto a tergo di opere collaudate in corrispondenza dei limiti di progetto tra la fascia B e fascia C; 28

- il recupero dei sottotetti esistenti;
- l'ampliamento degli edifici esistenti non superiore al 20% della SL esistente;
- l'ampliamento in sopraelevazione;
- la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20% della SL esistente, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti e a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini ecc.). In ogni caso il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio. I frazionamenti sono operabili solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso.

Aree comprese nelle fasce di rispetto dei canali irrigui a sezione aperta

70. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento in pianta della sagoma edilizia esistente;
- il cambio di destinazione d'uso, previsto solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- l'adeguamento igienico - sanitario e tecnologico senza aumenti esterni all'impronta dell'edificio;
- il recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati.

71. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e senza aumento in pianta della sagoma edilizia esistente;
- il cambio di destinazione d'uso, previsto solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- l'adeguamento igienico - sanitario e tecnologico senza aumenti esterni all'impronta dell'edificio;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;

- il recupero dei sottotetti esistenti;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti ad uso residenziale o diverso, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti e a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi previsti dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (Norme per il recupero funzionale dei rustici); 29
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini ecc.).

72. In ogni caso, sia prima che dopo la realizzazione degli interventi di minimizzazione del rischio non sono ammesse nuove costruzioni nonché gli ampliamenti in pianta della sagoma edilizia esistente e la realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricoveri attrezzi ecc.); è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici (cfr. art. 29 L.R. 56/1977).

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

63. Nelle aree poste in corrispondenza di uno dei conoidi attivi (CAb2), il conoide del rio Cartman, sono state realizzate diverse opere di messa in sicurezza finalizzate alla mitigazione della pericolosità quali muri in calcestruzzo, scogliere, soglie. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB3P che diventa pertanto IIIB3P°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

64. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc.).
- i frazionamenti solo a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio e di tipo strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- il cambio di destinazione d'uso, il recupero funzionale di edifici o di loro parti, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti e a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio e di tipo strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso.

Misure di Protezione civile e di riassetto territoriale di tipo non strutturale

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

73. Nelle aree poste in corrispondenza di uno dei conoidi attivi (CAb2), il conoide del rio Cartman, sono state realizzate diverse opere di messa in sicurezza finalizzate alla mitigazione della pericolosità quali muri in calcestruzzo, scogliere, soglie. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB3P che diventa pertanto IIIB3P°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi già realizzati, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

74. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc.).
- i frazionamenti solo a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio e di tipo strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- il cambio di destinazione d'uso, il recupero funzionale di edifici o di loro parti, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti e a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio e di tipo strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso.

Misure di Protezione civile e di riassetto territoriale di tipo non strutturale

65. Per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree M del PGRA si applicano le misure (di tipo non strutturale) di protezione civile proprie del Piano di Protezione Civile Comunale, a seconda dell'area. Gli Uffici comunali della Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune), ricadenti in aree a rischio i bollettini emessi dal Centro Funzionale, indicando, nel documento di allerta, le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree di emergenza, suddivise in aree di assembramento, aree di attesa ed aree di ricovero (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" del Piano di Protezione Civile). Le opportune misure cautelative, per la messa in sicurezza di persone e delle attrezzature, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio.

66. Oltre alle misure di Protezione Civile richiamate ai commi precedenti, per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree M del PGRA, sono sempre prescritti interventi di riassetto territoriale di tipo non strutturale quali risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

Opere pubbliche

67. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

68. Sono sempre ammesse le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, nei quali si dovrà dimostrare che le opere non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

75. Per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree M del PGRA, in conformità agli obblighi di pianificazione e prevenzione stabiliti dalla normativa di settore, si applicano le misure di protezione civile articolate e declinate dal Piano di Protezione Civile Comunale (PCPC) vigente, in funzione delle peculiarità del rischio locale. Gli Uffici comunali della Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune), ricadenti in aree a rischio i bollettini emessi dal Centro Funzionale di Arpa Piemonte, indicando, nel documento di allerta, le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree necessarie alla gestione del soccorso e alla protezione della popolazione, suddivise rigorosamente in aree di ammassamento (per le risorse di soccorso), in aree di attesa e in aree di ricovero (per la popolazione), come dettagliato nelle tavole cartografiche allegate al PCPC vigente (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" dell'attuale PCPC). Le opportune misure cautelative, per la messa in sicurezza di persone e delle attrezzature, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. 30

76. Oltre alle misure di Protezione Civile richiamate ai commi precedenti, per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree M del PGRA, sono sempre prescritti interventi di riassetto territoriale di tipo non strutturale e di mitigazione idraulica quali risagomature d'alveo, asportazione selettiva di vegetazione ripariale ostruente, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso, da attuarsi in stretto coordinamento con gli Uffici dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza della Città di Torino.

Opere pubbliche

77. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

78. Sono sempre ammesse le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, nei quali si dovrà dimostrare che le opere non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

69. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

70. Nelle aree cartografate nella sottoclasse IIIB3P°, relativa al conoide del Rio Cartman, sono fattibili esclusivamente le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

Atto liberatorio

71. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Classe IIIB4P

72. Comprende aree edificate prevalentemente appartenenti alla Fascia B, subordinatamente alla fascia C ed eccezionalmente anche alla fascia A oppure inserite nelle aree inondabili P3 (scenario H) o P2 (scenario M) del PGRA, localizzate per la maggior parte lungo le fasce del fiume Po, ove sono presenti importanti erosioni in sponda destra e localmente in sponda sinistra, e lungo il Torrente Stura di Lanzo. Comprende anche aree residuali poste in fregio al Torrente Sangone. Tali aree sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Il grado di pericolosità è da considerarsi da elevato a molto elevato. Comprende infine altre aree in corrispondenza del conoide attivo del rio Cartman.

73. Nella classe, le modalità attuative relative alle aree di seguito individuate, sono correlate alla realizzazione o meno degli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale e non strutturale e al relativo collaudo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

74. Di norma, nella classe non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda. La realizzazione di locali interrati è ammessa solo nel caso di esito favorevole di uno studio idrogeologico di dettaglio purché sia garantito il libero deflusso delle acque sotterranee, l'impermeabilità dei manufatti previsti, la regolare esecuzione di impianti secondo le specifiche norme di settore.

75. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Aree in prossimità del Po e dello Stura di Lanzo

79. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

80. Nelle aree cartografate nella sottoclasse IIIB3P°, relativa al conoide del Rio Cartman, sono fattibili esclusivamente le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

Atto liberatorio

81. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE IIIB4P

82. Comprende aree edificate prevalentemente appartenenti alla Fascia B, subordinatamente alla fascia C ed eccezionalmente anche alla fascia A oppure inserite nelle aree inondabili P3 (scenario H) o P2 (scenario M) del PGRA, localizzate per la maggior parte lungo le fasce del fiume Po, ove sono presenti importanti erosioni in sponda destra e localmente in sponda sinistra, e lungo il Torrente Stura di Lanzo e il Torrente Sangone. Tali aree sono state parzialmente inondate e sono considerate attualmente inondabili. Il grado di pericolosità è da considerarsi da elevato a molto elevato. Comprende infine altre aree in corrispondenza del conoide attivo del rio Cartman. Inoltre, sono stati cartografati in classe IIIB4P anche le fasce contigue ai tratti distali dei corsi d'acqua collinari, allo sbocco nella fascia pseudo- pianeggiante tra il piede delle colline e l'alveo del Po. 31

83. Nella classe, le modalità attuative relative alle aree di seguito individuate, sono correlate alla realizzazione o meno degli interventi di riassetto territoriale di tipo strutturale e non strutturale e al relativo collaudo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

84. Nella classe non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

85. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Aree in prossimità del Po, dello Stura di Lanzo e del Sangone

76. Lungo il fiume Po sono presenti importanti erosioni prevalentemente della sponda destra ma localmente anche della sponda sinistra. Gli interventi per ridurre le condizioni di pericolosità e di rischio, al netto di quelli già realizzati e collaudati, consistono nella realizzazione di opere di riassetto di tipo strutturale di difesa idraulica quali ad esempio scogliere, argini, ecc.

77. Nel caso del Fioccardo, gli interventi di riassetto territoriale previsti devono coincidere con il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C. In altri casi, quali ad esempio United Nations System Staff College, Associazione Marinai d'Italia presso il ponte Isabella, Borgo Medioevale del Valentino, Lungo Po Sardegna nei pressi del ponte Umberto I sia in sponda sinistra che in sponda destra, cimitero di Sassi, zona del Meisino, area della confluenza dello Stura di Lanzo nel Po e in corrispondenza di via Germagnano, le condizioni di pericolosità e di rischio possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione di misure di protezione civile.

78. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti (nelle aree in fascia A e B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P3 (scenario H) o P2 (scenario M) del PGRA, così come in fascia C oppure all'interno dello scenario L del PGRA) i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA;
- adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici - concedibili "una tantum" - qualora richiesti da specifiche norme settoriali, fino ad un massimo di 30 mq, ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- non sono ammessi i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso.

79. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, (nelle aree in fascia A e B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P3 (scenario H) o P2 (scenario M) del PGRA, così come in fascia C oppure all'interno delle aree P1 -scenario L - del PGRA), dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo della riduzione del rischio geologico e idraulico, nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi anche finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

86. Le misure di riassetto territoriale previste per le singole aste fluviali relative al fiume Po, al torrente Stura di Lanzo sono riportate ai precedenti commi da 28 a 34, suddivise per tratti significativi; per il torrente Sangone sono riportate all'art. 5 del presente allegato. Di seguito si propongono le limitazioni all'uso del suolo differenziate a seconda che siano state o meno realizzate e collaudate le opere di riassetto territoriale necessarie, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 28 delle NdA del PAI.

87. Nel caso del Fioccardo, gli interventi di riassetto territoriale previsti devono coincidere con il limite di progetto tra la fascia B e la fascia C. In altri casi, quali ad esempio United Nations System Staff College, Associazione Marinai d'Italia presso il ponte Isabella, Borgo Medioevale del Valentino, Lungo Po Sardegna nei pressi del ponte Umberto I sia in sponda sinistra che in sponda destra, cimitero di Sassi, zona del Meisino, area della confluenza dello Stura di Lanzo nel Po e in corrispondenza di via Germagnano, le condizioni di pericolosità e di rischio possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione di misure di protezione civile.

88. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti (nelle aree in fascia A e B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P3 (scenario H) o P2 (scenario M) del PGRA, così come in fascia C oppure all'interno dello scenario L del PGRA) i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo a esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA;
- adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici - concedibili "una tantum" - qualora richiesti da specifiche norme settoriali, fino ad un massimo di 30 mq, a esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- non sono ammessi i frazionamenti e i cambi di destinazione d'u so.

89. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, (nelle aree in fascia A e B, nelle aree inondabili del PAI oppure all'interno delle aree P3 (scenario H) o P2 (scenario M) del PGRA, così come in fascia C oppure all'interno delle aree P1 -scenario L - del PGRA), dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo della riduzione del rischio geologico e idraulico, nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi anche finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;

- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, senza aumento di superficie e volume (ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA);
- frazionamenti e cambi di destinazione d'uso ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA;
- l'ampliamento in sopraelevazione, a parità di SL, solo nel caso di contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati, ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” - con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio, ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- il recupero dei sottotetti esistenti, ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini ecc.), ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA. Per le attività agricole esistenti, ricadenti nella fascia B del PAI o nello scenario M del PGRA, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

- manutenzione straordinaria, purché senza frazionamenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA;
- restauro e risanamento conservativo, purché senza frazionamenti in fascia A del PAI o nello scenario H 32 del PGRA;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, senza aumento di superficie e volume (a esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA);
- frazionamenti e cambi di destinazione d'uso ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nello scenario H del PGRA;
- l'ampliamento in sopraelevazione, a esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- l'adeguamento igienico -sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” - con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio, ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- il recupero dei sottotetti esistenti, ad esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini ecc.), a esclusione degli immobili ricadenti in fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA. 90 Per le attività agricole esistenti ricadenti nelle fasce B e C del PAI o nello scenario M del PGRA, si veda l'art. 39 comma 4 delle norme di attuazione del PAI, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

Aree ricomprese nelle fasce contigue al reticolo idrografico minore

91. In ogni caso, sia prima che dopo la realizzazione degli interventi di minimizzazione del rischio, nelle fasce contigue al reticolo idrografico minore, non sono ammesse gli ampliamenti in pianta della sagoma edilizia esistente e la realizzazione di edifici accessori (box, tettoie, ricoveri attrezzi ecc.); è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici (cfr. art. 29 L.R. 56/1977).

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

80. Nelle aree poste in corrispondenza del conoide del rio Cartman sono state realizzate diverse opere di messa in sicurezza finalizzate alla mitigazione della pericolosità quali muri in calcestruzzo, scogliere, soglie. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla relativa classe IIIB4P che diventa pertanto IIIB4P°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

92. Nelle aree poste in corrispondenza del conoide del rio Cartman sono state realizzate diverse opere di messa in sicurezza finalizzate alla mitigazione della pericolosità quali muri in calcestruzzo, scogliere, soglie. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla relativa classe IIIB4P che diventa pertanto IIIB4P°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi già realizzati, valgono gli interventi di

suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

81. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto: – manutenzione ordinaria; – manutenzione straordinaria; – restauro e risanamento conservativo; – il cambio di destinazione d'uso, a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio.

Misure di Protezione civile e di riassetto territoriale di tipo non strutturale

82. Per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree M del PGRA si applicano le misure (di tipo non strutturale) di protezione civile proprie del Piano di Protezione Civile Comunale, a seconda dell'area. Gli Uffici comunali della Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune), ricadenti in aree a rischio i bollettini emessi dal Centro Funzionale, indicando, nel documento di allerta, le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree di emergenza, suddivise in aree di assembramento, aree di attesa ed aree di ricovero (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" del Piano di Protezione Civile). Le opportune misure cautelative, per la messa in sicurezza di persone e delle attrezzature, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio.

83. Oltre alle misure di Protezione Civile richiamate ai commi precedenti, per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree P2 (scenario M) del PGRA, sono sempre prescritti interventi di riassetto territoriale di tipo non strutturale quali risagomature d'alveo, asportazione di vegetazione ripariale, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso.

trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

93. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- il cambio di destinazione d'uso, a condizione che riduca il valore del bene esposto e solo nel caso in cui uno studio idraulico dimostri e ne attesti la riduzione delle condizioni di rischio.

Misure di Protezione civile e di riassetto territoriale di tipo non strutturale

94. Per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree P2 (scenario M) del PGRA, in conformità agli obblighi di pianificazione e prevenzione stabiliti dalla normativa di settore, si applicano le misure (di tipo non strutturale) di protezione civile, articolate e declinate dal Piano di Protezione Civile Comunale (PCPC) vigente, in funzione delle peculiarità del rischio locale. Gli uffici comunali della Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune), ricadenti in aree a rischio i bollettini emessi dal Centro Funzionale di Arpa Piemonte, indicando, nel documento di allerta, le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree necessarie alla gestione del soccorso e alla protezione della popolazione, suddivise rigorosamente in aree di ammassamento (per le risorse di soccorso), in aree di attesa e in aree di ricovero (per la popolazione), come dettagliato nelle tavole cartografiche allegata al PCPC vigente (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" dell'attuale PCPC). Le opportune misure cautelative, per la messa in sicurezza di persone e delle attrezzature, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio.

95. Oltre alle misure di Protezione Civile richiamate ai commi precedenti, per tutte le aree collocate nelle fasce B del PAI e nelle aree M del PGRA, sono sempre prescritti interventi di riassetto territoriale di tipo non strutturale e di mitigazione idraulica quali risagomature d'alveo, asportazione selettiva di vegetazione ripariale ostruente, ricalibratura delle sezioni d'alveo, con successivo monitoraggio, controllo e manutenzione delle sezioni di deflusso, da attuarsi in stretto coordinamento con gli Uffici dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza della Città di Torino.

96. Gli interventi di manutenzione costante dei corpi idrici devono essere integrati capillarmente nella pianificazione di emergenza, in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di protezione civile. Pertanto, l'esecuzione di tali opere è subordinata alla redazione di un

piano di monitoraggio, controllo e manutenzione programmata delle sezioni di deflusso, da attuarsi in stretto coordinamento con gli uffici dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza della Città di Torino.

Opere pubbliche

84. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

85. Sono sempre ammesse le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, nei quali si dovrà dimostrare che le opere non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

86. Nelle aree situate in corrispondenza del conoide del rio Cartman e cartografate nella classe IIIB4P° non sono consentite le opere pubbliche di carattere puntuale.

Atto liberatorio

87. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE IIIB4AP

88. Comprende aree appartenenti alla fascia B del PAI o nelle aree P2 (scenario M) del PGRA e subordinatamente appartenente alla fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA, collocate in sponda sinistra del Po, all'interno del Parco del Valentino, in corrispondenza delle storiche società sportive di canottaggio.

89. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere non strutturali di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

Opere pubbliche

97. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

98. Sono sempre ammesse le opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredati da uno studio di compatibilità geologica e uno studio idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, nei quali si dovrà dimostrare che le opere non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque correnti e di esondazione, che non diminuiscano in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati.

99. Nelle aree situate in corrispondenza del conoide del rio Cartman e cartografate nella classe IIIB4P° non sono consentite le opere pubbliche di carattere puntuale.

Atto liberatorio

100. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto 34 che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE IIIB4AP

101. Comprende aree appartenenti alla fascia B del PAI o nelle aree P2 (scenario M) del PGRA e subordinatamente appartenente alla fascia A del PAI o nelle aree P3 (scenario H) del PGRA, collocate in sponda sinistra del Po, all'interno del Parco del Valentino, in corrispondenza delle storiche società sportive di canottaggio o di altre attività. La classe è finalizzata a consentire lo svolgimento delle attività ludico-sportive legate alla fruizione del corso d'acqua.

102. Nella classe non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

103. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, prima della realizzazione delle opere non strutturali di mitigazione del rischio, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti.

90. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere non strutturali di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e cambi d'uso.

Misure di Protezione civile e di riassetto territoriale di tipo non strutturale

91. Per le aree collocate nelle fasce A e B del PAI e nelle aree H e M del PGRA, le condizioni di pericolosità e di rischio possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione delle misure di protezione civile proprie del Piano di Protezione Civile Comunale consistenti in uno specifico piano di allertamento e di emergenza che rappresenta il principale intervento di riassetto territoriale, non strutturale, in caso di previsione di piena del fiume. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai titolari delle attività presenti i bollettini emessi dal Centro Funzionale, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Le opportune misure cautelative distinte in attive e passive, per la messa in sicurezza di persone e attrezzature e per ridurre la vulnerabilità degli edifici, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio.

92. Le misure attive consistono nel posizionamento di barriere in apposite guide sulle soglie e davanti alle finestre, di sacchi di sabbia, di barriere gonfiabili, nella movimentazione manuale di valvole per evitare l'ingresso delle acque di piena dai sanitari o dagli impianti, nello spostamento di beni deteriorabili in locali o in aree non inondabili.

93. Le misure passive consistono: nell'impermeabilizzazione ossia nella modificazione delle pareti e delle altre parti esterne atte a renderle impermeabili rispetto al passaggio dell'acqua di piena, ad esempio rivestendo la muratura con composti impermeabili e chiudendo le porte al di sotto della linea d'acqua prevista con protezioni o valvole mobili; nella presenza di scale o rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio allagabile e gli altri piani; nella realizzazione di impianti elettrici con dispositivi tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento; nelle aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna o provviste di protezioni; nella realizzazione di rampe di accesso dotate di particolari accorgimenti costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.) per impedire l'ingresso dell'acqua.

Atto liberatorio

94. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti.

104. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere non strutturali di mitigazione del rischio, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e cambi d'uso.

105. Per le aree collocate nelle fasce A e B del PAI e nelle aree H e M del PGRA, le condizioni di pericolosità e di rischio possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione di uno specifico piano di allertamento e di emergenza, a cura dei titolari delle attività, che rappresenta il principale intervento di riassetto territoriale, non strutturale, in caso di previsione di piena del fiume. Gli Uffici comunali della Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai titolari delle attività presenti i bollettini emessi dal Centro Funzionale di Arpa Piemonte. Le opportune misure cautelative distinte in attive e passive per ridurre la vulnerabilità degli edifici devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio.

106. Le misure attive consistono nel posizionamento di barriere in apposite guide sulle soglie e davanti alle finestre, di sacchi di sabbia, di barriere gonfiabili, nella movimentazione manuale di valvole per evitare l'ingresso delle acque di piena dai sanitari o dagli impianti, nello spostamento di beni deteriorabili in locali o in aree non inondabili.

107. Le misure passive consistono: nell'impermeabilizzazione ossia nella modificazione delle pareti e delle altre parti esterne atte a renderle impermeabili rispetto al passaggio dell'acqua di piena, ad esempio rivestendo la muratura con composti impermeabili e chiudendo le porte al di sotto della linea d'acqua prevista con protezioni o valvole mobili; nella presenza di scale o rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio allagabile e gli altri piani; nella realizzazione di impianti elettrici con dispositivi tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento; nelle aperture con sistemi di chiusura a tenuta stagna o provviste di protezioni; nella realizzazione di rampe di accesso dotate di particolari accorgimenti costruttivi (dossi, sistemi di paratie, ecc.) per impedire l'ingresso dell'acqua.

Atto liberatorio

108. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e

dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

ARTICOLO 7 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA: AREE COLLINARI

Classe II1C

1. La classe II1C comprende i settori della superficie topografica che rappresentano l'espressione morfologica:

- della fascia di raccordo a modesta acclività ubicata in sponda orografica destra del Po, delimitata a ovest e a nord dall'alveo del fiume e ad est e a sud dai rilievi collinari;
- di parte dei depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolo idrografico della collina in forma di porzioni di estesi conoidi alluvionali, stabilizzate, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso, che presentano un assetto geomorfologico tale da non essere più inondabili;

- della fascia di prodotti colluviali situata al raccordo tra il rilievo collinare e l'alta pianura oppure tra i versanti e i fondovalle incisi nei rilievi collinari;
- dei lembi di superficie subpianeggianti naturali che costituiscono localmente la sommità e subordinatamente che articolano i versanti delle dorsali collinari;
- dei settori di fondovalle collinari sufficientemente estesi, a bassa inclinazione e non inondabili, considerate le loro altimetrie rispetto ai thalweg dei corsi d'acqua che drenano i fondovalle;

- dei tratti di versante con bassa acclività;
- di alcune porzioni di frane stabilizzate. Una parte delle aree classificate in II1C in genere corrisponde ai relitti delle forme di erosione modellate dal reticolo idrografico del Bacino Piemontese Settentrionale precedentemente al fenomeno di diversione del Fiume Po. All'interno della classe II1C possono essere presenti localizzati fenomeni di dissesto legati a interventi antropici (tagli stradali, sbancamenti per edificazioni, ecc.) e settori di versante interessati da frane stabilizzate.

2. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

3. Gli interventi di trasformazione o modificazione d'uso del suolo devono essere preceduti da progetti redatti in conformità al D.M. 17/1/2018 che prevede la redazione di relazioni geologiche, geotecniche e di caratterizzazione sismica. Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica, sia pubblico sia privato, nelle aree acclivi inserite nella classe II1C, deve essere condizionato alla verifica di stabilità dei pendii naturali e degli eventuali fronti di scavo, in ottemperanza al D.M. 17/01/2018. Gli studi geologico, geotecnico, sismico dovranno essere redatti da professionisti abilitati, ai quali compete il giudizio finale sulla compatibilità dell'intervento progettato e che valuteranno,

trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. 36

ARTICOLO 7 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOTTOPOSTE A CLASSIFICAZIONE IDROGEOMORFOLOGICA: AREE COLLINARI

CLASSE II1C

1. La classe II1C comprende i settori della superficie topografica che rappresentano l'espressione morfologica:

- della fascia di raccordo a modesta acclività ubicata in sponda orografica destra del Po, delimitata a ovest e a nord dall'alveo del fiume e ad est e a sud dai rilievi collinari;

- di parte dei depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolo idrografico della collina in forma di porzioni di estesi conoidi alluvionali, stabilizzate, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso, che presentano un assetto geomorfologico tale da non essere più inondabili;

- della fascia di prodotti colluviali situata al raccordo tra il rilievo collinare e l'alta pianura oppure tra i versanti e i fondovalle incisi nei rilievi collinari;

- dei lembi di superficie subpianeggianti naturali che costituiscono localmente la sommità e subordinatamente che articolano i versanti delle dorsali collinari;

- dei settori di fondovalle collinari sufficientemente estesi, a bassa inclinazione e non inondabili, considerate le loro altimetrie rispetto ai thalweg dei corsi d'acqua che drenano i fondovalle;

- dei tratti di versante con bassa acclività;

- di alcune porzioni di frane stabilizzate. Una parte delle aree classificate in II1C in genere corrisponde ai relitti delle forme di erosione modellate dal reticolo idrografico del Bacino Piemontese Settentrionale precedentemente al fenomeno di diversione del Fiume Po. All'interno della classe II1C possono essere presenti localizzati fenomeni di dissesto legati a interventi antropici (tagli stradali, sbancamenti per edificazioni, ecc.) e settori di versante interessati da frane stabilizzate.

2. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

3. Gli interventi di trasformazione o modificazione d'uso del suolo devono essere preceduti da progetti redatti in conformità al D.M. 17/1/2018 che prevede la redazione di relazioni geologiche, geotecniche e di caratterizzazione sismica. Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica, sia pubblico sia privato, nelle aree acclivi inserite nella classe II1C, deve essere condizionato alla verifica di stabilità dei pendii naturali e degli eventuali fronti di scavo, in ottemperanza al D.M. 17/01/2018. Gli studi geologico, geotecnico, sismico dovranno essere redatti da professionisti abilitati, ai quali compete il giudizio finale sulla compatibilità dell'intervento progettato e che valuteranno,

caso per caso, la distanza di sicurezza dal margine dell'area.

Classe II2C

4. Comprende l'area dell'IPLA (corso Casale), parte edificata e parte ineditata, che indizi di carattere morfologico (presenza di depressioni chiuse più o meno rimodellate) hanno indicato potenzialmente esposta a rischio di "sprofondamento per corrosione profonda". Nell'area così classificata è possibile la presenza nel sottosuolo, a profondità non elevate (alcune decine di metri), di masse gessose interessate da processi di incarsimento più o meno spinti, con conseguente creazione di vuoti i quali possono indurre in superficie fenomeni di "sprofondamento per corrosione profonda".

5. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

6. Qualsiasi intervento edilizio, a eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quanto già evidenziato per la classe II1C, dovrà essere preceduto da specifico accertamento, da parte di tecnico abilitato, dell'assenza di vuoti nell'immediato sottosuolo. Detto accertamento potrà essere effettuato tramite l'esecuzione di un numero adeguato di sondaggi meccanici geognostici o con altro tipo di accertamento a discrezione del professionista (es. georadar o tecnologie similari).

Classe IIIAC

7. Nella classe sono stati inseriti gli estesi settori, ineditati o con edificazione sparsa, dei versanti collinari o situati al piede di versanti, che le condizioni di acclività o la natura del substrato (parametri geotecnici scadenti) hanno fatto ritenere esposti a rischio di instabilità o che già oggi presentano indizi di movimento pellicolare (creep). L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Il rischio temuto è che le aree possano essere coinvolte in fenomeni di frana (settori di versante) oppure che vi si possano riversare masse franate (settori situati al piede di versanti).

8. All'interno di questa classe il grado di pericolosità può essere sensibilmente diverso per la presenza:

- di pendii interessati da aree in frana (attiva, quiescente, stabilizzata);
- di aree caratterizzate da dissesti idraulici potenziali di tipo lineare e areale (corsi d'acqua caratterizzati da intensa attività erosiva e da trasporto in massa di sedimenti), accentuati dalla presenza di attraversamenti o di tratti tombati con sezioni di deflusso insufficienti;
- di aree limitrofe a impluvi;
- di settori di versante a elevata acclività con notevole propensione all'innescio di fenomeni gravitativi;
- di superfici di depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolo idrografico della

caso per caso, la distanza di sicurezza dal margine dell'area.

CLASSE II2C

4. Comprende l'area dell'IPLA (corso Casale), parte edificata e parte ineditata, che indizi di carattere morfologico (presenza di depressioni chiuse più o meno rimodellate) hanno indicato potenzialmente esposta a rischio di "sprofondamento per corrosione profonda". 37 Nell'area così classificata è possibile la presenza nel sottosuolo, a profondità non elevate (alcune decine di metri), di masse gessose interessate da processi di incarsimento più o meno spinti, con conseguente creazione di vuoti i quali possono indurre in superficie fenomeni di "sprofondamento per corrosione profonda".

5. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

6. Qualsiasi intervento edilizio, a eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre a quanto già evidenziato per la classe II1C, dovrà essere preceduto da specifico accertamento, da parte di tecnico abilitato, dell'assenza di vuoti nell'immediato sottosuolo. Detto accertamento potrà essere effettuato tramite l'esecuzione di un numero adeguato di sondaggi meccanici geognostici o con altro tipo di accertamento a discrezione del professionista (es. georadar o tecnologie similari).

CLASSE IIIAC

7. Nella classe sono stati inseriti gli estesi settori, ineditati o con edificazione sparsa, dei versanti collinari o situati al piede di versanti, che le condizioni di acclività o la natura del substrato (parametri geotecnici scadenti) hanno fatto ritenere esposti a rischio di instabilità o che già oggi presentano indizi di movimento pellicolare (creep). L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Il rischio temuto è che le aree possano essere coinvolte in fenomeni di frana (settori di versante) oppure che vi si possano riversare masse franate (settori situati al piede di versanti).

8. All'interno di questa classe il grado di pericolosità può essere sensibilmente diverso per la presenza:

- di pendii interessati da aree in frana (attiva, quiescente, stabilizzata);
- di aree caratterizzate da dissesti idraulici potenziali di tipo lineare e areale (corsi d'acqua caratterizzati da intensa attività erosiva e da trasporto in massa di sedimenti), accentuati dalla presenza di attraversamenti o di tratti tombati con sezioni di deflusso insufficienti;
- di aree limitrofe a impluvi o a specchi d'acqua collinari;
- di settori di versante a elevata acclività con notevole propensione all'innescio di fenomeni gravitativi;

collina in forma di estesi conoidi alluvionali, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso;
– di limitate porzioni di territorio comprese tra aree in dissesto.

9. La classe comprende il reticolo idrografico collinare con le relative fasce di rispetto larghe almeno 10 metri per ciascuna sponda che, a differenza del reticolo minore di pianura, è del tutto naturale. Anche ai tratti intubati o coperti dei corsi d'acqua che drenano le colline che presentino sezioni di deflusso insufficienti è stata attribuita una fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di ogni sponda. Qualora le sezioni di tali tratti intubati o coperti appaiano avere luce sufficiente e in corrispondenza dei tratti terminali dei fossi (quindi lontano dal cambio di regime del corso d'acqua da "cielo aperto" a intubato), non è stata attribuita nessuna fascia.

10. Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ove consentiti, devono essere condizionati alla predisposizione di relazioni geologiche comprensive di indagini geologiche, relazioni geotecniche corredate con prove geotecniche, verifiche idrauliche, caratterizzazioni sismiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018.

11. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

12. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto attivo (frane FA), fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle frane FA5 (colamenti lenti), sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, senza frazionamenti, a condizione che le opere siano finalizzate o contestuali a interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici, qualora richiesti da specifiche norme di settore.

13. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto quiescente (frane FQ) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di pertinenze agricole non residenziali. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e

→ di superfici di depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolo idrografico della collina in forma di estesi conoidi alluvionali, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso;

→ di limitate porzioni di territorio comprese tra aree in dissesto.

9. La classe comprende il reticolo idrografico collinare con le relative fasce di rispetto larghe almeno 10 metri per ciascuna sponda che, a differenza del reticolo minore di pianura, è del tutto naturale. Anche ai tratti intubati o coperti dei corsi d'acqua che drenano le colline che presentino sezioni di deflusso insufficienti è stata attribuita una fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di ogni sponda. Qualora le sezioni di tali tratti intubati o coperti appaiano avere luce sufficiente e in corrispondenza dei tratti terminali dei fossi (quindi lontano dal cambio di regime del corso d'acqua da "cielo aperto" a intubato), non è stata attribuita nessuna fascia.

10. Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, ove consentiti, devono essere condizionati alla predisposizione di relazioni geologiche comprensive di indagini geologiche, relazioni geotecniche corredate con prove geotecniche, verifiche idrauliche, caratterizzazioni sismiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018. 38

11. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

12. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto attivo (frane FA), fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle frane FA5 (colamenti lenti), sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, senza frazionamenti, a condizione che le opere siano finalizzate o contestuali a interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamenti igienico-funzionali e tecnologici, qualora richiesti da specifiche norme di settore.

13. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto quiescente (frane FQ) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di pertinenze agri cole non residenziali. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti

mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

14. In aree interessate da colamenti lenti, anche attivi (frane FA5), sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 13 solo a seguito di approfondimenti geologico – tecnici specifici che ne consentano la realizzazione. Nel caso di esito negativo di tali studi di approfondimento anche per le aree FA5 valgono le limitazioni indicate per le aree in dissesto attivo (frane FA) di cui al comma 12.

15. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto stabilizzato (frane FS) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa esclusivamente la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

16. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto a pericolosità molto elevata EeA del reticolo idrografico collinare e in prossimità di dissesti lineari a pericolosità molto elevata EeL sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi anche finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo.

17. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto a pericolosità elevata EbA del reticolo idrografico collinare e in prossimità di dissesti lineari a pericolosità elevata EbL sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi anche finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- adeguamento igienico-funzionale, qualora richiesto da specifiche norme settoriali.

tecniche finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

14. In aree interessate da colamenti lenti, anche attivi (frane FA5), sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 13 solo a seguito di approfondimenti geologico – tecnici specifici che ne consentano la realizzazione. Nel caso di esito negativo di tali studi di approfondimento anche per le aree FA5 valgono le limitazioni indicate per le aree in dissesto attivo (frane FA) di cui al comma 12.

15. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto stabilizzato (frane FS) sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

16. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto a pericolosità molto elevata EeA del reticolo idrografico collinare e in prossimità di dissesti lineari a pericolosità molto elevata EeL sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi anche finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo. 39 In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

17. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto a pericolosità elevata EbA del reticolo idrografico collinare e in prossimità di dissesti lineari a pericolosità elevata EbL sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi anche finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- adeguamento igienico-funzionale, qualora richiesto da specifiche norme settoriali. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

18. Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari a pericolosità molto elevata EeL ed elevata EbL e nelle aree con dissesti areali a pericolosità molto elevata EeA ed elevata EbA, le quote esistenti devono essere mantenute: non saranno ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

19. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto a pericolosità media o moderata EmA del reticolo idrografico collinare e in prossimità di dissesti lineari a pericolosità media o moderata EmL sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

Aree non interessate da dissesti PAI

20. Nelle aree non interessate da dissesti puntuali, ma soggette a pericolosità geomorfologica elevata P2 o molto elevata P3, sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, senza frazionamenti, a condizione che essi siano finalizzati o contestuali a interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico-funzionale e tecnologico, qualora richiesto da specifiche norme settoriali. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di pertinenze agricole non residenziali, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

Opere pubbliche

21. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni

18. Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua con dissesti lineari a pericolosità molto elevata EeL ed elevata EbL e nelle aree con dissesti areali a pericolosità molto elevata EeA ed elevata EbA, le quote esistenti devono essere mantenute: non saranno ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

19. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree di dissesto a pericolosità media o moderata EmA del reticolo idrografico collinare e in prossimità di dissesti lineari a pericolosità media o moderata EmL sono consentiti esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente fabbricati strumentali per l'esercizio dell'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

Aree non interessate da dissesti PAI

20. Nelle aree non interessate da dissesti puntuali, ma soggette a pericolosità geomorfologica elevata P2 o molto elevata P3, sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, senza frazionamenti, a condizione che essi siano finalizzati o contestuali a interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico-funzionale e tecnologico, qualora richiesto da specifiche norme settoriali. Per le attività agricole esistenti, in assenza di alternative praticabili, è ammessa la realizzazione di pertinenze agricole non residenziali, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Gli edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito del perimetro dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche accompagnate da specifiche relazioni contenenti gli opportuni accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione e mitigazione del rischio e alla riduzione dei fattori di pericolosità.

Opere pubbliche

21. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni

di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

22. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025 e con l'art. 9 delle NdA del PAI. Per quanto concerne le loro modalità di attuazione, esse dovranno prevedere in fase progettuale uno studio di compatibilità geologica, uno studio idraulico, uno studio geotecnico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Lo studio geotecnico dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii ante e post operam, nel caso di interventi sui versanti. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni presenti. Ogni tipologia di opera dovrà poi essere compatibile con la propria normativa di settore.

23. Sono sempre ammesse le opere pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, con esclusione delle aree in conoide attivo, delle aree inondabili a pericolosità elevata e molto elevata (EeA, EbA) e delle aree in frana attiva e quiescente (FA, FQ).

Atto liberatorio

23. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Classe IIIB2C

24. Nella classe sono stati inseriti gli estesi settori dei versanti collinari o situati al piede di versanti che le condizioni di acclività o la natura del substrato hanno fatto ritenere esposti a rischio di instabilità. L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Il rischio temuto è che le aree possano essere coinvolte in fenomeni di frana (settori di versante) oppure che vi si possano riversare masse franate (settori situati al piede di versanti). Sono inoltre comprese nella classe:

- aree caratterizzate da dissesti idraulici potenziali di tipo lineare o areale, superfici di depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolo idrografico della collina in forma di estesi conoidi alluvionali, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso, che presentano un assetto geomorfologico tale da potere essere inondate;
- limitate porzioni di territorio comprese tra aree in dissesto.

25. Nella classe IIIB2C si trovano essenzialmente aree inedificate esposte a un grado di pericolosità minore rispetto

di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

22. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025 e con l'art. 9 delle N.d.A. del PAI. Per quanto concerne le loro modalità di attuazione, esse dovranno prevedere in fase progettuale uno studio di compatibilità geologica, uno studio idraulico, uno studio geotecnico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Lo studio geotecnico dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii ante e post operam, nel caso di interventi sui versanti. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni presenti. Ogni tipologia di opera dovrà poi essere compatibile con la propria normativa di settore.

23. Sono sempre ammesse le opere pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, con esclusione delle aree in conoide attivo, delle aree inondabili a pericolosità elevata e molto elevata (EeA, EbA) e delle aree in frana attiva e quiescente (FA, FQ).

Atto liberatorio

24. In base alle N.d.A. del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE IIIB2C

25. Nella classe sono stati inseriti gli estesi settori dei versanti collinari o situati al piede di versanti che le condizioni di acclività o la natura del substrato hanno fatto ritenere esposti a rischio di instabilità. L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Il rischio temuto è che le aree possano essere coinvolte in fenomeni di frana (settori di versante) oppure che vi si possano riversare masse franate (settori situati al piede di versanti). Sono inoltre comprese nella classe:

- aree caratterizzate da dissesti idraulici potenziali di tipo lineare o areale, superfici di depositi che si sviluppano allo sbocco in pianura delle principali incisioni del reticolo idrografico della collina in forma di estesi conoidi alluvionali, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso, che presentano un assetto geomorfologico tale da potere essere inondate;
- limitate porzioni di territorio comprese tra aree in dissesto.

26. Nella classe IIIB2C si trovano essenzialmente aree inedificate esposte a un grado di pericolosità minore rispetto

alle classi IIIB3C e IIIB4C che può essere superata mediante accorgimenti tecnici specifici. Il grado di pericolosità rilevato è desumibile, oltre che dalle condizioni geologiche e geomorfologiche locali, anche dal fatto che né i rilevamenti né i dati d'archivio hanno messo in evidenza segni di instabilità o di precarietà nel recente passato o in atto. Nelle aree cartografate in questa classe generalmente non sono presenti frane e in alcuni casi sono presenti frane areali stabilizzate o frane puntuali. In un solo caso, presso strada del Lauro, è presente una frana quiescente.

26. Gli interventi di riassetto territoriale da prevedere, strutturali e non strutturali, in linea di massima possono essere, in un quadro di progettazione coerente e approfondito:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica;
- eventuali opere di drenaggio profonde;
- opere di sostegno tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica;
- ripristino a verde delle eventuali aree denudate, previo rimodellamento del versante in frana o anche solo instabile, mediante l'impiego di tecniche e opere di ingegneria naturalistica;
- interventi di difesa idraulica;
- monitoraggio con misurazioni topografiche, inclinometri, fessurimetri, ecc.;
- misure di protezione civile.

27. In considerazione dei caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano le aree della classe, al fine di adottare le opportune soluzioni progettuali e valutato il sito di imposta delle costruzioni e la situazione locale al contorno, gli interventi edilizi per l'attuazione delle previsioni di PRG dovranno essere accompagnati da una relazione

alle classi IIIB3C e IIIB4C che può essere superata mediante accorgimenti tecnici specifici. Il grado di pericolosità rilevato è desumibile, oltre che dalle condizioni geologiche e geomorfologiche locali, anche dal fatto che né i rilevamenti né i dati d'archivio hanno messo in evidenza segni di instabilità o di precarietà nel recente passato o in atto. Nelle aree cartografate in questa classe generalmente non sono presenti frane e in alcuni casi sono presenti frane areali stabilizzate o frane puntuali. In un solo caso, presso strada del Lauro, è presente una frana quiescente. 41

27. Gli interventi di riassetto territoriale da prevedere, strutturali e non strutturali, devono essere inseriti in un quadro di progettazione coerente e approfondito finalizzato sia al consolidamento fisico del sito sia all'integrazione con il modello di intervento del Sistema di Protezione Civile. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le tipologie di intervento includono:

- opere di drenaggio e regimazione idraulica
- messa in opera di canalette superficiali e trincee drenanti, nonché eventuali opere di drenaggio profondo. Tali interventi sono finalizzati a contrastare l'imbibizione dei terreni e ad abbassare il livello della superficie isofreatica, riducendo le pressioni neutre nei pori e incrementando lo sforzo efficace per stabilizzare il corpo del versante;
- opere di sostegno e consolidamento
- Interventi di ingegneria naturalistica: impiego di tecniche vive finalizzate al ripristino a verde delle aree denudate e alla messa a dimora di specie vegetali idonee a incrementare la coesione apparente del terreno superficiale e a frenare l'erosione meteorica;
- opere di sostegno tradizionali e speciali: muri in cemento armato, in pietra o in massi ciclopici, unitamente a strutture flessibili o profonde (gabbionate, paratie tipo berlinesi) necessarie per contrastare l'arretramento del ciglio o per stabilizzare il piede del pendio. La scelta e il dimensionamento di tali opere (fondate su fondazioni superficiali o profonde) richiedono la preventiva determinazione dei parametri fisico-meccanici dei terreni e il calcolo del carico limite di rottura del complesso terra-fondazione;
- sottofondazioni degli edifici esistenti: interventi strutturali diretti a trasferire i carichi verso orizzonti geometricamente o geotecnicamente più stabili, qualora i cinatismi di versante ne compromettano l'integrità;
- monitoraggio e sorveglianza
- attivazione di sistemi di monitoraggio strumentale in sito (quali misurazioni topografiche di precisione, colonne inclinometriche e fessurimetri), finalizzati al controllo nel tempo delle risposte cinematiche del pendio e strutturali dei manufatti. La progettazione e la disposizione della strumentazione devono operare in stretta coerenza con l'elaborato specialistico sui Punti di Monitoraggio integrato nel vigente Piano Comunale di Protezione Civile;
- misure di protezione civile.

28. La scelta del tipo di intervento è delegata al professionista incaricato della progettazione delle opere di riassetto territoriale.

29. In considerazione dei caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano le aree della classe, al fine di adottare le opportune soluzioni progettuali e valutato il sito di imposta delle costruzioni e la situazione locale al contorno, gli interventi edilizi per l'attuazione delle previsioni di PRG dovranno essere accompagnati da una relazione geologica e geotecnica. Tale relazione dovrà comunque verificare:

geologica e geotecnica. Tale relazione dovrà comunque verificare:

- le condizioni locali di fondazione (spessore dei terreni di copertura e litologia del substrato) tramite prove geotecniche in sito e di laboratorio per definirne i parametri geotecnici;
- la stabilità dei tratti di versante a monte e a valle;
- l'interazione opera/pendio;
- la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI.

28. Qualora l'area dell'intervento in progetto risulti inondabile per acque di tracimazione dei corsi d'acqua collinari, si prescrive uno studio, a firma di professionista abilitato, che attesti la compatibilità dell'intervento per mezzo di analisi geomorfologica di dettaglio o, qualora la prima non fosse sufficiente, per mezzo di una verifica idraulica considerando tempi di ritorno almeno uguali a cento (100) anni.

29. Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto inoltre da uno specifico studio di caratterizzazione sismica ai sensi del D.M. 17/01/2018 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e dovrà essere coerente con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del PAI.

30. Il singolo studio a corredo del progetto edilizio dovrà indicare gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio più idonei. Tali interventi di riassetto territoriale previsti in ciascuna singola area necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o, se necessario, di ulteriori opere di miglioramento, qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

31. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

32. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana quiescente FQ, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” – con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- recupero dei sottotetti esistenti.

→ le condizioni locali di fondazione (spessore dei terreni di copertura e litologia del substrato) tramite prove geotecniche in sito e di laboratorio per definirne i parametri geotecnici;

→ la stabilità dei tratti di versante a monte e a valle;

→ l'interazione opera/pendio;

→ la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle N.d.A. del PAI.

30. Qualora l'area dell'intervento in progetto risulti inondabile per acque di tracimazione dei corsi d'acqua collinari, si prescrive uno studio, a firma di professionista abilitato, che attesti la compatibilità dell'intervento per mezzo di analisi geomorfologica di dettaglio o, qualora la prima non fosse sufficiente, per mezzo di una verifica idraulica considerando tempi di ritorno almeno uguali a cento (100) anni.

31. Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto inoltre da uno specifico studio di caratterizzazione sismica ai sensi del D.M. 17/01/2018 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e dovrà essere coerente con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle N.d.A. del PAI. 42 32 . Il singolo studio a corredo del progetto edilizio dovrà indicare gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio più idonei. Tali interventi di riassetto territoriale previsti in ciascuna singola area necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o, se necessario, di ulteriori opere di miglioramento, qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

33. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

34. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana quiescente FQ, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

→ manutenzione ordinaria;

→ manutenzione straordinaria;

→ restauro e risanamento conservativo;

→ il cambio di destinazione d'uso è ammesso a condizione che riduca il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;

→ adeguamento igienico – sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” – con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;

→ recupero dei sottotetti esistenti.

33. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana quiescente FQ, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

34. Nella classe sono ricompresi settori di versante interessati da frane stabilizzate FS, perlopiù naturalmente. In questo caso le opere di riassetto territoriale da prevedere sono una parte di quelle previste per le frane quiescenti, in particolare:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica;
- opere di sostegno tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica.

35. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana stabilizzata FS, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono ammessi unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

36. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana stabilizzata FS, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

35. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana quiescente FQ, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

36. Nella classe sono ricompresi settori di versante interessati da frane stabilizzate FS, perlopiù naturalmente. In questo caso le opere di riassetto territoriale da prevedere sono una parte di quelle previste per le frane quiescenti, in particolare:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica;
- opere di sostegno tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica.

37. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana stabilizzata FS, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono ammessi unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

38. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti ricadenti in frana stabilizzata FS, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Aree in frana stabilizzata

39. Nella classe è stata inserita la porzione di frana stabilizzata (rif. n. 920FS10), oggetto di monitoraggio, sita in via Borgofranco (località Sassi). In questo caso sono stati realizzati interventi migliorativi rispetto alla pericolosità geomorfologica quali la sistemazione del versante nella porzione sommitale, che hanno contribuito ad una stabilizzazione del piede del versante. Tale situazione

viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB2C che diventa pertanto IIIB2C°. In tale area, caratterizzata da frana stabilizzata (FS) con interventi di riassetto del territorio, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, e a condizione della efficace ed efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione; inoltre, con relazione asseverata del professionista abilitato, sono consentiti anche i seguenti ulteriori interventi edilizi:
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuovo impianto.

Aree non interessate da dissesti PAI

37. La classe può riguardare anche ambiti non interessati da dissesto idrogeologico, ma che potenzialmente potranno esserlo nel futuro quali aree ad elevata acclività, terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, versanti soggetti a creep, ristagni idrici, drenaggio diffuso delle acque meteoriche, aree di risorgiva, ecc.. In questo caso le opere di riassetto territoriale da prevedere possono essere a titolo esemplificativo:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica;
- opere di sostegno;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica.

38. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti esterni a dissesti PAI, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono ammessi unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti;
- il cambio di destinazione è ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” – con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- recupero dei sottotetti esistenti senza la possibilità di creare nuove unità abitative.

39. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti esterni a dissesti PAI, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di

Aree non interessate da dissesti PAI

40. La classe può riguardare anche ambiti non interessati da dissesto idrogeologico, ma che potenzialmente potranno esserlo nel futuro quali aree ad elevata acclività, terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, versanti soggetti a creep, ristagni idrici, drenaggio diffuso delle acque meteoriche, aree di risorgiva, ecc.. In questo caso le opere di riassetto territoriale da prevedere possono essere a titolo esemplificativo:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica;
- opere di sostegno;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica.

41. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti esterni a dissesti PAI, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono ammessi unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti;
- il cambio di destinazione è ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio; 44
- adeguamento igienico – sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” – con un aumento massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- recupero dei sottotetti esistenti senza la possibilità di creare nuove unità abitative.

42. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, negli ambiti esterni a dissesti PAI, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di

minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Aree con monitoraggi ancora in corso

40. Per quanto riguarda l'area di strada del Lauro (Località Villa Novara), alla data di adozione della nuova carta di sintesi all'utilizzazione urbanistica, risulta in corso un monitoraggio, la cui conclusione è prevista nel 2027, attraverso appositi inclinometri e piezometri per la presenza di un colamento lento attivo, sul quale si sovrappone nella porzione alta del versante una frana superficiale diffusa attiva. Se i risultati del monitoraggio saranno positivi, quindi in assenza di spostamenti o quasi, allora sarà possibile inserire l'area nella classe più favorevole IIIB2C (in condizioni post operam). Naturalmente alla fine del monitoraggio il professionista dovrà indicare l'eventuale necessità di altre opere di riassetto territoriale. I dati puntuali dei monitoraggi eseguiti sono disponibili nella Relazione geologica generale R05 allegata al PRG.

Misure di protezione civile

41. Le condizioni di pericolosità e di rischio possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione delle misure di protezione civile proprie del Piano di Protezione Civile Comunale consistenti in uno specifico piano di allertamento e di emergenza che rappresenta il principale intervento di riassetto territoriale non strutturale. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici ricadenti in aree a rischio (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune) i bollettini emessi dal Centro Funzionale, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree di emergenza, suddivise in aree di ammassamento, aree di attesa ed aree di ricovero (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" del Piano di Protezione Civile). Le opportune misure cautelative per la messa in sicurezza di persone e attrezzature e per ridurre la vulnerabilità degli edifici, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il Piano Comunale di Protezione Civile prevede, infine, in caso di evento con preavviso, che il sistema comunale di protezione civile avvii delle azioni specifiche per una ricognizione visiva lungo i corsi d'acqua e nelle aree collinari, al fine di verificare la presenza di eventuali criticità. La sorveglianza di tali punti viene effettuata dal personale dell'Area Protezione Civile con la collaborazione, in funzione del livello di rischio, dei volontari del Gruppo Comunale e delle Associazioni di Volontariato convenzionate. La localizzazione di tali punti critici è

minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Aree con monitoraggi ancora in corso

43. Per quanto riguarda l'area di strada del Lauro (Località Villa Novara), alla data di adozione della nuova Carta di sintesi geologica per l'utilizzo urbanistico A21, risulta in corso un monitoraggio, la cui conclusione è prevista nel 2027, attraverso appositi inclinometri e piezometri per la presenza di un colamento lento attivo, sul quale si sovrappone nella porzione alta del versante una frana superficiale diffusa attiva. Se i risultati del monitoraggio saranno positivi, quindi in assenza di spostamenti o quasi, allora sarà possibile inserire l'area nella classe più favorevole IIIB2C ° (in condizioni di post operam). Naturalmente alla fine del monitoraggio il professionista dovrà indicare l'eventuale necessità di altre opere di riassetto territoriale. I dati puntuali dei monitoraggi eseguiti sono disponibili nella Relazione geologica generale R05 allegata al PRG.

Misure di protezione civile

44. Le condizioni di pericolosità e di rischio ambientale possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione delle misure di protezione civile proprie del Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC) consistenti in uno specifico piano di allertamento e di emergenza che rappresenta il principale intervento di riassetto territoriale non strutturale. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici ricadenti in aree a rischio (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune) i bollettini emessi dal Centro Funzionale di Arpa Piemonte, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali e attrezzature. Il PCPC individua a tal proposito le aree necessarie alla gestione del soccorso e alla protezione della popolazione, suddivise rigorosamente in aree di ammassamento (per le risorse di soccorso), in aree di attesa e in aree di ricovero (per la popolazione), come dettagliato nelle tavole cartografiche allegate al PCPC vigente (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" dell'attuale PCPC). Le opportune misure cautelative per la messa in sicurezza di persone e attrezzature devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il Piano Comunale di Protezione Civile prevede, infine, in caso di evento con preavviso, che il sistema comunale di protezione civile avvii delle azioni specifiche per una ricognizione visiva lungo i corsi d'acqua e nelle aree collinari, al fine di verificare la presenza di eventuali criticità. La sorveglianza di tali punti viene effettuata dal personale dell'Area Protezione Civile con la

indicata nella Tavola GE-03 del Piano di Protezione Civile – denominata “Gestione Emergenze – Punti di monitoraggio”. I punti critici sono localizzati in aree dove sono state riscontrate criticità rispetto al sistema antropico (abitazioni, strade, ecc.) e dove in passato si sono verificate esondazioni o allagamenti.

Opere pubbliche

42. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

43. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025 e con l'art. 9 delle Norme di attuazione del PAI, ad eccezione dell'area ricadente all'interno di una frana quiescente in strada del Lauro (Villa Novara).

44. Sono inoltre consentite le opere pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

45. Per quanto concerne le loro modalità di attuazione, esse dovranno prevedere in fase progettuale uno studio di compatibilità geologica, uno studio geotecnico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Nel caso di interventi sui versanti, lo studio geotecnico dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii sia prima sia dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni presenti. Ogni tipologia di opera dovrà essere compatibile con la propria normativa di settore.

Atto liberatorio

46. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Classe IIIB3C

47. Nella classe sono stati inseriti i settori dei versanti collinari o situati al piede di versanti con caratteristiche analoghe a quelle della classe IIIAC, ma in questo caso edificati, le cui condizioni di acclività o la natura del substrato (parametri geotecnici scadenti) le espongono a rischio di instabilità o che già oggi presentano indizi di movimento pellicolare (creep). L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Si tratta di aree

collaborazione, in funzione del livello di rischio, dei volontari del Gruppo Comunale e delle Associazioni di Volontariato convenzionate. La localizzazione di tali punti critici è indicata nella Tavola GE-03 del Piano di Protezione Civile – denominata “Gestione Emergenze – Punti di monitoraggio”. 45 I punti critici sono localizzati in aree dove sono state riscontrate criticità rispetto al sistema antropico (abitazioni, strade, ecc.) e dove in passato si sono verificate esondazioni o allagamenti.

Opere pubbliche

45. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

46. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-90 5 del 24/03/2025 e con l'art. 9 delle N.d.A. del PAI, ad eccezione dell'area ricadente all'interno di una frana quiescente in strada del Lauro (Villa Novara).

47. Sono inoltre consentite le opere pubbliche o di interesse pubblico di carattere puntuale riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

48. Per quanto concerne le loro modalità di attuazione, esse dovranno prevedere in fase progettuale uno studio di compatibilità geologica, uno studio geotecnico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Nel caso di interventi sui versanti, lo studio geotecnico dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii sia prima sia dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale. Gli interventi devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni presenti. Ogni tipologia di opera dovrà essere compatibile con la propria normativa di settore.

Atto liberatorio

49. In base alle N.d.A. del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE IIIB3C

50. Nella classe sono stati inseriti i settori dei versanti collinari o situati al piede di versanti con caratteristiche analoghe a quelle della classe IIIAC, ma in questo caso edificati, le cui condizioni di acclività o la natura del substrato (parametri geotecnici scadenti) le espongono a rischio di instabilità o che già oggi presentano indizi di movimento pellicolare (creep). L'inserimento è avvenuto per analogia con altre situazioni geologiche o morfologiche, nelle quali la documentazione disponibile oppure i rilievi sul terreno o l'analisi delle foto aeree hanno indicato che in passato si sono verificati fenomeni franosi. Si tratta di aree

già compromesse e profondamente modificate nelle loro caratteristiche geomorfologiche naturali dagli interventi edificatori realizzati nel corso degli ultimi 2-3 secoli e più intensamente durante gli ultimi decenni. Nello specifico si trovano:

- pendii interessati da aree in frana (attiva e quiescente);
- aree caratterizzate da dissesti idraulici potenziali di tipo lineare e areale (corsi d'acqua caratterizzati da intensa attività erosiva e da trasporto in massa di sedimenti) accentuati dalla presenza di attraversamenti o di tratti tombati con sezioni di deflusso insufficienti; – aree limitrofe a impluvi;
- settori di versante a elevata acclività con notevole propensione all'innescio di fenomeni gravitativi;
- porzioni di conoidi attivi, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso;
- limitate porzioni di territorio comprese tra aree in dissesto.
- limitate porzioni di territorio interessate da estese frane stabilizzate (FS) all'interno delle quali ci sono riattivazioni locali che rendono alcuni settori interessati da frane attive (FA).

48. Gli interventi di riassetto territoriale da prevedere, strutturali e non strutturali, in un quadro di progettazione coerente e approfondito, in linea di massima, sono:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica; – eventuali opere di drenaggio profonde;
- opere di sostegno tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- opere di sostegno "tradizionali" (muri in cemento armato, in pietra, in massi, ecc...);
- opere di sostegno necessarie per contrastare l'eventuale arretramento del ciglio del pendio o per stabilizzarne il piede, fondate con fondazioni superficiali o profonde. Tali opere possono spaziare dalle gabbionate ai muri di sostegno sino ad arrivare alle "berlinesi";
- interventi di difesa idraulica strutturali e non strutturali;
- ripristino a verde delle eventuali aree denudate previo rimodellamento del versante in frana o anche solo instabile mediante l'impiego di tecniche e opere di ingegneria naturalistica;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica;
- monitoraggio con misurazioni topografiche, inclinometri, fessurimetri, ecc.;
- sottofondazioni degli edifici esistenti;
- misure di protezione civile.

già compromesse e profondamente modificate nelle loro caratteristiche geomorfologiche naturali dagli interventi edificatori realizzati nel corso degli ultimi 2-3 secoli e più intensamente durante gli ultimi decenni. Nello specifico si trovano:

- pendii interessati da aree in frana (attiva e quiescente);
- aree caratterizzate da dissesti idraulici potenziali di tipo lineare e areale (corsi d'acqua caratterizzati da intensa attività erosiva e da trasporto in massa di sedimenti) accentuati dalla presenza di attraversamenti o di tratti tombati con sezioni di deflusso insufficienti;
- aree limitrofe a impluvi;
- settori di versante a elevata acclività con notevole propensione all'innescio di fenomeni gravitativi;
- porzioni di conoidi attivi, con superficie più o meno debolmente inclinata e a substrato variamente siltoso-sabbioso-ciottoloso;
- limitate porzioni di territorio comprese tra aree in dissesto.
- limitate porzioni di territorio interessate da estese frane stabilizzate (FS) all'interno delle quali ci sono riattivazioni locali che rendono alcuni settori interessati da frane attive (FA).

51. Gli interventi di riassetto territoriale, strutturali e non strutturali, devono essere inseriti in un quadro di progettazione coerente e approfondito, finalizzato non solo alla stabilizzazione geomorfologica e al consolidamento geotecnico del sito, ma anche alla mutua integrazione con i modelli operativi del Sistema di Protezione Civile. A titolo esemplificativo e non esaustivo, le principali tipologie di intervento includono:

- Opere di drenaggio superficiale, profondo e regimazione idraulica. Installazione di canalette di gronda e fossi di guardia corticali, trincee drenanti a gravità ed eventuali sistemi di drenaggio profondo (quali pozzi drenanti o tubi suborizzontali microfessurati). Tali interventi sono mirati a intercettare i deflussi meteorici, contrastare l'imbibizione delle coltri detritiche o eluvio- colluviali superficiali e abbassare il livello della superficie isofreatica. Dal punto di vista geomeccanico, la riduzione delle pressioni neutre nei pori del terreno determina l'incremento dello sforzo efficace e della conseguente resistenza al taglio lungo le potenziali superfici di scorrimento, configurandosi come una fondamentale misura di prevenzione strutturale per la mitigazione del dissesto idrogeologico;
- Opere di sostegno e consolidamento geomeccanico. Interventi di ingegneria naturalistica: impiego di tecniche bio-sistematiche e strutture vive (palificate, grate vive, fascinate) finalizzate al ripristino vegetativo dei versanti denudati e alla regimentazione del ruscellamento diffuso. La messa a dimora di specie vegetali idonee e autoctone aumenta la coesione apparente indotta dagli apparati radicali nello strato corticale del terreno e mitiga i processi di erosione meteorica accelerata (ravinement);
- Opere di sostegno tradizionali e speciali: realizzazione di strutture rigide (muri di controripa o sottoscarpa in cemento armato, murature in pietra o scogliere in massi ciclopici) e strutture flessibili o profonde (gabbionate a gravità, paratie di pali o micropali tipo berlinesi, ancoraggi e tiranti). Tali interventi sono destinati a contrastare i fenomeni di arretramento del ciglio per crolli o scivolamenti retrogressivi, ovvero a stabilizzare il piede del versante contrastandone lo scalzamento morfologico, mediante l'adozione di sistemi di fondazione superficiali o profondi dimensionati sulla portanza litotecnica del substrato;

49. In considerazione dei caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano le aree della sottoclasse, al fine di adottare le opportune soluzioni progettuali e valutato il sito di imposta delle costruzioni e la situazione locale al contorno, gli interventi edilizi per l'attuazione delle previsioni di PRG dovranno essere accompagnati da una relazione geologica e geotecnica. Tale relazione dovrà comunque verificare:

- le condizioni locali di fondazione (spessore dei terreni di copertura e litologia del substrato) tramite prove geotecniche in sito e di laboratorio per definirne i parametri geotecnici;
- la stabilità dei tratti di versante a monte e a valle;
- l'interazione opera/pendio;
- la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle Norme di Attuazione del PAI.

50. Qualora l'area dell'intervento in progetto risulti inondabile per acque di tracimazione dei corsi d'acqua collinari, si prescrive uno studio, a firma di professionista abilitato, che attesti la compatibilità dell'intervento per mezzo di analisi geomorfologica di dettaglio o, qualora la prima non fosse sufficiente, per mezzo di una verifica idraulica considerando tempi di ritorno almeno uguali a cento (100) anni.

51. Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da uno specifico studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 17/01/2018 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e dovrà essere coerente con quanto previsto dall'art. 19 delle Norme di attuazione del PAI.

→ Sottofondazioni e consolidamenti fondazionali: interventi strutturali diretti (sottofondazioni in c.a., micropali, iniezioni di resine espandenti o miscele cementizie) su manufatti esistenti, volti a trasferire i carichi sovrastanti verso orizzonti geometricamente e geotecnicamente stabili (es. formazioni terziarie stabili o depositi continentali profondi), qualora i cedimenti differenziali o i cinematismi di versante ne compromettano l'integrità strutturale;

→ Sistemi di monitoraggio strumentale e sorveglianza geotecnico-geomorfologica Implementazione di reti di monitoraggio in situ cinematico e idrologico, mediante stazioni topografiche di precisione o capisaldi GNSS, colonne inclinometriche profonde per l'individuazione della superficie di scorrimento attiva, fessurimetri ed estensimetri per il controllo dei quadri fessurativi sui manufatti, nonché piezometri per il monitoraggio delle fluttuazioni della falda ipodermica o profonda. La dislocazione e la frequenza di lettura della strumentazione devono operare anche in coerenza con i Punti di Monitoraggio individuati negli elaborati cartografici allegati al vigente Piano Comunale di Protezione Civile. Tali presidi strumentali consentono la calibrazione dei modelli evolutivi del dissesto e la definizione delle soglie critiche necessarie per l'attivazione tempestiva delle fasi operative di emergenza;

→ ripristino a verde delle eventuali aree denudate previo rimodellamento del versante in frana o anche solo instabile mediante l'impiego di tecniche ed opere di ingegneria naturalistica;

→ interventi di difesa idraulica;

→ misure di protezione civile.

52. La scelta del tipo di intervento è delegata al professionista incaricato della progettazione delle opere di riassetto territoriale.

53. In considerazione dei caratteri geomorfologici e geotecnici che caratterizzano le aree della sottoclasse, al fine di adottare le opportune soluzioni progettuali e valutato il sito di imposta delle costruzioni e la situazione locale al contorno, gli interventi edilizi per l'attuazione delle previsioni di PRG dovranno essere accompagnati da una relazione geologica e geotecnica. Tale relazione dovrà comunque verificare:

- le condizioni locali di fondazione (spessore dei terreni di copertura e litologia del substrato) tramite prove geotecniche in sito e di laboratorio per definirne i parametri geotecnici;

- la stabilità dei tratti di versante a monte e a valle;

- l'interazione opera/pendio;

- la funzionalità della rete di drenaggio delle acque di superficie e degli scarichi in genere, in coerenza con quanto previsto dagli artt. 12 e 14 delle N.d.A. del PAI.

54. Qualora l'area dell'intervento in progetto risulti inondabile per acque di tracimazione dei corsi d'acqua collinari, si prescrive uno studio, a firma di professionista abilitato, che attesti la compatibilità dell'intervento per mezzo di analisi geomorfologica di dettaglio o, qualora la prima non fosse sufficiente, per mezzo di una verifica idraulica considerando tempi di ritorno almeno uguali a cento (100) anni.

55. Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da uno specifico studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 17/01/2018 mirato a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e dovrà essere coerente con quanto previsto dall'art. 19 delle N.d.A. del PAI.

52. Il singolo studio a corredo del progetto edilizio dovrà indicare gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio più idonei. Tali interventi di riassetto territoriale previsti in ciascuna singola area necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o, se necessario, di ulteriori opere di miglioramento, qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

53. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

54. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate da frane attive FA e quiescenti FQ, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti, finalizzata o contestuale ad altri interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” – fino ad un massimo di 30 mq.

55. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate da frane attive FA e quiescenti FQ, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il recupero dei sottotetti esistenti, anche con creazione di nuove unità abitative, ove consentito dal PRG;
- l'ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% della superficie coperta;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20% della superficie lorda con un massimo di 30 mq, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti a uso residenziale o diverso, anche abbandonati, a esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammesso solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (norme per il recupero funzionale dei rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, ammesso solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini, ecc.).

56. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate come

56. Il singolo studio a corredo del progetto edilizio dovrà indicare gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio più idonei. Tali interventi di riassetto territoriale previsti in ciascuna singola area necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o, se necessario, di ulteriori opere di miglioramento, qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

57. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

58. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate da frane attive FA e quiescenti FQ, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti, finalizzata o contestuale ad altri interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico – sanitario e tecnologico – concedibile “una tantum” – fino ad un massimo di 30 mq.

59. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate da frane attive FA e quiescenti FQ, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il recupero dei sottotetti esistenti, anche con creazione di nuove unità abitative, ove consentito dal PRG;
- l'ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% della superficie coperta;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20% della superficie lorda con un massimo di 30 mq, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti a uso residenziale o diverso, anche abbandonati, a esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammesso solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (norme per il recupero funzionale dei rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, ammesso solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini, ecc.). 48

60. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate come

inondabili a pericolosità da media o moderata a elevata, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, concedibile "una tantum", con un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- il cambio di destinazione d'uso, ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- il recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
- l'ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati.

57. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate da aree inondabili a pericolosità da media o moderata a elevata, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ammesso solo in seguito a specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- il recupero dei sottotetti esistenti anche con creazione di nuove unità abitative;
- l'ampliamento degli edifici esistenti con aumento in pianta non superiore al 20%;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20%, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti ad uso residenziale o diverso, anche abbandonati, a esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammessi solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini, ecc.).

inondabili a pericolosità da media o moderata a elevata o molto elevata, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, concedibile "una tantum", con un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ammesso solo in seguito a specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- il cambio di destinazione d'uso, ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- il recupero di sottotetti esistenti, con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati;
- l'ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione dei piani terra e dei piani interrati e seminterrati. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

61. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree caratterizzate da aree inondabili a pericolosità da media o moderata a elevata o molto elevata, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, verificato che sia stato raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio gravitativo nel rispetto delle operazioni di manutenzione nel tempo di tali opere e delle prescrizioni previsti nelle misure di mitigazione, sono consentiti i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il recupero dei sottotetti esistenti anche con creazione di nuove unità abitative;
- l'ampliamento degli edifici esistenti con aumento in pianta non superiore al 20%;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20%, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti ad uso residenziale o diverso, anche abbandonati, a esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammessi solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini, ecc.). In tali aree non sono ammessi interventi

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

58. Nella classe sono state inserite alcune porzioni di conoidi, tra le quali il già citato conoide del rio Cartman. In questo caso sono già presenti interventi migliorativi rispetto alla pericolosità geomorfologica, quali muri di sponda sia in sinistra sia in destra del corso d'acqua. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB3C che diventa pertanto IIIB3C°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

59. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- l'adeguamento igienico-funzionale, concedibile "una tantum", con un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ammesso solo a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio o, nel caso, strutturale al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- il cambio di destinazione d'uso, il recupero funzionale di edifici o di loro parti a uso residenziale, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammessi solo a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio e, se del caso, strutturale al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale dei rustici);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc...).

edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

Aree in corrispondenza di conoidi attivi e aree in frana quiescente

62. Nella classe sono state inserite alcune porzioni di conoidi, tra le quali il già citato conoide del rio Cartman e la frana quiescente oggetto di monitoraggio in via Borgofranco (località Sassi). Nel caso del conoide sono già presenti interventi migliorativi rispetto alla pericolosità geomorfologica, quali muri di sponda sia in sinistra sia in destra del corso d'acqua. Nel caso della frana sono stati realizzati interventi di 49 drenaggio superficiali e profondi. Tali situazioni vengono evidenziate aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB3C che diventa pertanto IIIB3C°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi e da frane quiescenti (FQ) con interventi di riassetto del territorio già effettuati, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

63. Nel caso del conoide, previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace ed efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumento di superficie e volume;
- l'adeguamento igienico-funzionale, concedibile "una tantum", con un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ammesso solo a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio o, nel caso, strutturale al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- il cambio di destinazione d'uso, il recupero funzionale di edifici o di loro parti a uso residenziale, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammessi solo a seguito di specifici approfondimenti di carattere edilizio e, se del caso, strutturale al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale dei rustici);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc...). In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

64. Nel caso della frana, previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti

esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il recupero dei sottotetti esistenti anche con creazione di nuove unità abitative;
- l'ampliamento degli edifici esistenti con aumento in pianta non superiore al 20%;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti non superiori al 20% della superficie lorda con un massimo di 30 mq attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti ad uso residenziale o diverso, anche abbandonati, a esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, ammessi solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (es. box, magazzini, ecc.).

Aree non rientranti in ambiti di dissesti PAI

60. Nelle aree non interessate da dissesti PAI, prima delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, senza frazionamenti, a condizione che gli interventi siano finalizzati o contestuali ad interventi di volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, qualora richiesto da specifiche norme di settore.

61. Nelle aree non interessate da dissesti PAI, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il recupero dei sottotetti esistenti anche con creazione di nuove unità abitative;
- l'ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% della superficie coperta;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti inferiori al 20% della superficie lorda, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti ad uso residenziale o diverso, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi

Aree non rientranti in ambiti di dissesti PAI

65. Nelle aree non interessate da dissesti PAI, prima delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti unicamente gli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria, senza frazionamenti, a condizione che gli interventi siano finalizzati o contestuali ad interventi volti alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico – sanitario e tecnologico, qualora richiesto da specifiche norme di settore.

66. Nelle aree non interessate da dissesti PAI, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- il recupero dei sottotetti esistenti anche con creazione di nuove unità abitative;
- l'ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% della superficie coperta;
- l'ampliamento in sopraelevazione, la demolizione e ricostruzione con ampliamenti inferiori al 20% della superficie lorda, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
- il recupero funzionale di edifici o di loro parti ad uso residenziale o diverso, anche abbandonati, ad esclusione di edifici gravemente danneggiati a seguito di eventi calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti solo a seguito di specifici

calamitosi, nel rispetto delle volumetrie esistenti solo a seguito di specifici approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;

- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale dei rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, ammesso solo a seguito di approfondimenti di carattere edilizio o, se del caso, strutturale al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc....).

approfondimenti al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;

- gli interventi ammessi dall'art. 7 della L.R. 16/2018 (recupero funzionale dei rustici);
- il cambio di destinazione d'uso, ammesso solo a seguito di approfondimenti di carattere edilizio o, se del caso, strutturale al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc....).

Misure di protezione civile

62. Le condizioni di pericolosità e di rischio possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione delle misure di protezione civile proprie del Piano di Protezione Civile Comunale consistenti in uno specifico piano di allertamento e di emergenza che rappresenta il principale intervento di riassetto territoriale non strutturale. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici ricadenti in aree a rischio (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune) i bollettini emessi dal Centro Funzionale, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Le opportune misure cautelative, per la messa in sicurezza di persone e attrezzature, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree di emergenza, suddivise in aree di ammassamento, aree di attesa e aree di ricovero (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" del Piano di Protezione Civile). Le opportune misure cautelative per la messa in sicurezza di persone e attrezzature e per ridurre la vulnerabilità degli edifici, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il Piano Comunale di Protezione Civile prevede, infine, in caso di evento con preavviso, che il sistema comunale di protezione civile avvii delle azioni specifiche per una ricognizione visiva lungo i corsi d'acqua e nelle aree collinari, al fine di verificare la presenza di eventuali criticità. La sorveglianza di tali punti viene effettuata dal personale dell'Area Protezione Civile con la collaborazione, in funzione del livello di rischio, dei volontari del Gruppo Comunale e delle Associazioni di Volontariato convenzionate. La localizzazione di tali punti critici è indicata nella Tavola GE-03 del Piano di Protezione Civile – denominata "Gestione Emergenze – Punti di monitoraggio". I punti critici sono localizzati in aree dove sono state riscontrate criticità rispetto al sistema antropico (abitazioni, strade, ecc.) e dove in passato si sono verificate esondazioni o allagamenti.

Opere pubbliche

63. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni

Misure di protezione civile

67. Le condizioni di pericolosità e di rischio ambientale possono essere mitigate in tempo reale attraverso l'adozione delle misure di protezione civile proprie del Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC) consistenti in uno specifico piano di allertamento e di emergenza che rappresenta il principale intervento di riassetto territoriale non strutturale. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici ricadenti in aree a rischio (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune) i bollettini emessi dal Centro Funzionale di Arpa Piemonte, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali e attrezzature. Il PCPC individua a tal proposito le aree necessarie alla gestione del soccorso e alla protezione della popolazione, suddivise rigorosamente in aree di ammassamento (per le risorse di soccorso), in aree di attesa e in aree di ricovero (per la popolazione), come dettagliato nelle tavole cartografiche allegate al PCPC vigente (si veda Tavola GE-02 – denominata "Gestione Emergenze – Aree per le emergenze" dell'attuale PCPC). Le opportune misure cautelative per la messa in sicurezza di persone e attrezzature devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il PCPC prevede, infine, in caso di evento con preavviso, che il sistema comunale di protezione civile avvii delle azioni specifiche per una ricognizione visiva lungo i corsi d'acqua e nelle aree collinari, al fine di verificare la presenza di eventuali criticità. La sorveglianza di tali punti viene effettuata dal personale dell'Area Protezione 51 Civile con la collaborazione, in funzione del livello di rischio, dei volontari del Gruppo Comunale e delle Associazioni di Volontariato convenzionate. La localizzazione di tali punti critici è indicata nella Tavola GE-03 del Piano di Protezione Civile – denominata "Gestione Emergenze – Punti di monitoraggio". I punti critici sono localizzati in aree dove sono state riscontrate criticità rispetto al sistema antropico (abitazioni, strade, ecc.) e dove in passato si sono verificate esondazioni o allagamenti.

Opere pubbliche

68. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni

di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

64. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025.

65. Le opere pubbliche puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili sono altresì ammesse purché non ricadano in aree di conoide CAb2, in aree EeA, EbA e in aree FA, FQ.

66. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredate da uno studio di compatibilità geologica e uno studio geotecnico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Lo studio dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii prima e dopo le opere di riassetto territoriale. Le opere devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate. Ogni tipologia di opera dovrà essere compatibile con la propria normativa di settore.

Atto liberatorio

67. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Classe IIIB4C

68. La classe comprende aree edificate, presenti nel territorio collinare, per le quali, nel corso dei rilevamenti, sono state riconosciute ed elencate situazioni di pericolo più o meno grave e imminente, che richiedono approfondimenti conoscitivi di dettaglio. Nelle aree o nelle immediate vicinanze sono presenti prevalentemente frane attive, dissesti lineari e areali a pericolosità da elevata a molto elevata (torrenti collinari) accentuati dalla presenza di attraversamenti o di tratti tombati con sezioni di deflusso insufficienti, conoidi attivi.

di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

69. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025.

70. Le opere pubbliche puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili sono altresì ammesse purché non ricadano in aree di conoide CAb2, in aree EeA, EbA e in aree FA, FQ.

71. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredate da uno studio di compatibilità geologica e uno studio geotecnico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Lo studio dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii prima e dopo le opere di riassetto territoriale. Le opere devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate. Ogni tipologia di opera dovrà essere compatibile con la propria normativa di settore.

Atto liberatorio

72. In base alle N.d.A. del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

CLASSE IIIB4C

73. La classe comprende aree edificate, presenti nel territorio collinare, per le quali, nel corso dei rilevamenti, sono state riconosciute ed elencate situazioni di pericolo più o meno grave e imminente, che richiedono approfondimenti conoscitivi di dettaglio. Nelle aree o nelle immediate vicinanze sono presenti prevalentemente frane attive, dissesti lineari e areali a pericolosità da elevata a molto elevata (torrenti collinari) accentuati dalla presenza di attraversamenti o di tratti tombati con sezioni di deflusso insufficienti, conoidi attivi. In quest'ultimo caso sono state censite limitate porzioni di territorio potenzialmente interessabili dall'attività torrentizia.

74. Gli interventi di riassetto territoriale strutturali e non strutturali da prevedere in linea di massima, sono:

→ messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica. Tale intervento è finalizzato alla cattura delle acque di ruscellamento e all'intercettazione dei deflussi ipodermici all'interno delle coltri eluvio-colluviali e dei terreni superficiali di copertura. Riducendo la saturazione idrica del mezzo poroso, si ottiene un abbassamento mirato della superficie piezometrica (linea isofreatica). Sotto il profilo della meccanica dei suoli, questo presidio mira all'abbattimento della pressione dei fluidi nei pori (pressione neutra); riducendo la pressione neutra, si incrementa direttamente lo sforzo efficace, determinando uno spostamento dei cerchi di Mohr verso valori maggiori di sforzo normale. Ciò aumenta la resistenza al taglio lungo i potenziali piani di

scivolamento e previene i fenomeni di fluidificazione e l'innescò di colate detritiche o scivolamenti corticali (soil slip).

→ eventuali opere di drenaggio profonde 52 Realizzazione di sistemi drenanti profondi, quali trincee a sviluppo sub-superficiale profondo, pozzi drenanti isolati o interconnessi, gallerie filtranti o raggruppamenti strutturati di dreni sub-orizzontali microfessurati a raggio. Questi dispositivi sono indispensabili laddove i circuiti idrogeologici sotterranei e le venute d'acqua profonde interessino i complessi litoidi fessurati o le zone di taglio profonde del substrato (es. formazioni marnoso-arenacee o complessi metamorfici). L'evacuazione controllata dei fluidi profondi stabilizza l'ammasso roccioso, mitigando i cinematismi profondi come le deformazioni gravitative di versante (DGV) o i grandi scivolamenti rotazionali, riducendo lo sforzo differenziale indotto dalle pressioni idrostatiche di frattura.

→ opere di sostegno tramite interventi di ingegneria naturalistica Progettazione di strutture di stabilizzazione biologica a basso impatto morfologico, quali palificate vive (singole o doppie) in legname e pietrame, grate verdi e fascinate drenanti. Questi interventi sono specificamente indicati per il confinamento meccanico delle porzioni superficiali di versante instabili o soggette a creep. L'azione meccanica degli elementi lignei e del pietrame fornisce un'immediata resistenza alle sollecitazioni tangenziali di taglio, mentre lo sviluppo nel tempo degli apparati radicali delle essenze vive conferisce una coesione radicale aggiuntiva stabile, riducendo la suscettività al dissesto senza alterare l'equilibrio ecosistemico e idrologico locale.

→ opere di sostegno necessarie per contrastare l'eventuale arretramento del ciglio del pendio o per stabilizzarne il piede, fondate con fondazioni superficiali o profonde. Tali opere possono spaziare dalle gabbionate ai muri di sostegno si no ad arrivare alle "berlinesi" Tali interventi strutturali di contenimento sono volti a bloccare l'evoluzione regressiva del dissesto (in corrispondenza della nicchia di distacco o del ciglio) o a neutralizzare le spinte gravitative attive e i fenomeni di scalzamento morfologico localizzati al piede del versante. A seconda del modello geotecnico e strutturale del sottosuolo, si adotteranno:

→ fondazioni superficiali (opere semirigide o flessibili): muri di sostegno a gravità in calcestruzzo armato, terre rinforzate o gabbionate in blocchi lapidei le quali garantiscono un'eccellente capacità drenante, impedendo l'accumulo di pressioni idrostatiche a tergo dell'opera;

→ fondazioni profonde (opere rigide a ridotta deformabilità): paratie di pali o micropali accostati (berlinesi), opportunamente solidarizzate da cordoli di coronamento e ordini di tiranti d'ancoraggio (attivi o passivi). I bulbi di cementazione dei tiranti e l'infissione dei pali dovranno essere attestati al di sotto della superficie di rottura attiva, all'interno del substrato roccioso integro, compatto e geometricamente stabile.

→ ripristino a verde delle eventuali aree denudate previo rimodellamento del versante in frana o anche solo instabile mediante l'impiego di tecniche e opere di ingegneria naturalistica Interventi di riprofilatura topografica e geometrica della massa instabile, mirati alla redistribuzione dei carichi per migliorare il fattore di sicurezza globale. Il rimodellamento prevede l'alleggerimento delle masse in testata (forze destabilizzanti) e il confinamento o rinfiacco al piede (forze stabilizzanti), riducendo lo sforzo differenziale complessivo sul piano di taglio. Successivamente, sulle superfici denudate ed esposte agli agenti atmosferici, si interviene con tecniche di bioingegneria (es. stesa di biostuoie o georeti plastiche/biodegradabili accoppiate a

idroseminali a spessore), per prevenire l'insorgenza di dinamiche calanchive, solchi erosivi superficiali (rills e gullies) e la degradazione termoclastica o idroclastica del terreno.

→ messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica; Selezione e impianto fitosociologico di specie arbustive ed erbacee autoctone caratterizzate da apparati radicali profondi, fascicolati e ad elevata resistenza a trazione (es. specie vegetali adatte al consolidamento). Questo bio-presidio svolge una duplice funzione, idrologica, in quanto la copertura fogliare intercetta l'azione battente delle piogge e riduce l'energia cinetica delle gocce d'acqua (effetto splash erosion), massimizzando al contempo l'aliquota di acqua sottratta al sottosuolo tramite evapotraspirazione e geomeccanica, poiché l'ancoraggio radicale profondo incrementa la resistenza al taglio intrinseca delle coltri superficiali instabili.

→ sottofondazioni degli edifici esistenti Interventi di adeguamento geotecnico del sistema fondazionale di manufatti vulnerati o esposti a deformazioni differenziali indotte dalla cinematica del versante (es. scorrimenti lenti o cedimenti da consolidazione). L'intervento prevede il trasferimento dei carichi geostatici e sovrastrutturali dell'edificio al di sotto della superficie di scorrimento attiva o dello strato di terreno compressibile e instabile. Il consolidamento viene eseguito mediante la realizzazione di micropali d'alto carico, pali trivellati o iniezioni di resine espandenti ad alta pressione, ancorando rigidamente la struttura in orizzonti litologici profondi caratterizzati da elevate proprietà elastiche, portanza geotecnica ottimale e assenza di deformazioni cinematiche.

→ interventi di difesa idraulica; Opere strutturali e idrauliche d'alveo e spondale (quali scogliere in massi ciclopici vincolati, difese flessibili in gabbioni, muri di sponda, soglie o briglie di trattenuta) posizionate lungo il reticolo idrografico maggiore o minore. Tali opere hanno lo scopo di regolarizzare il profilo longitudinale del corso d'acqua e dissipare l'energia cinetica dei flussi di piena, azzerando le tensioni tangenziali sul fondo alveo e contrastando l'erosione fluviale al piede dei versanti collinari, che rappresenta una delle cause principali di insorgenza e riattivazione di dissesti franosi per scalzamento idraulico.

→ monitoraggio con misurazioni topografiche, inclinometri, fessurimetri ecc. Implementazione di un sistema integrato e multimodale di monitoraggio geotecnico, geofisico e strutturale per il controllo spazio-temporale della cinematica del versante.

→ misure di protezione civile.

75. La scelta del tipo di intervento è delegata al professionista incaricato della progettazione delle opere di riassetto territoriale.

69. Gli interventi di riassetto territoriale strutturali e non strutturali da prevedere in linea di massima, sono:

- messa in opera di canalette superficiali ed eventualmente trincee drenanti per contrastare l'imbibizione dei terreni e abbassare il livello della isofreatica;
- eventuali opere di drenaggio profonde;
- opere di sostegno tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- opere di sostegno necessarie per contrastare l'eventuale arretramento del ciglio del pendio o per stabilizzarne il piede, fondate con fondazioni superficiali o

profonde. Tali opere possono spaziare dalle gabbionate ai muri di sostegno sino ad arrivare alle "berlinesi";

- ripristino a verde delle eventuali aree denudate previo rimodellamento del versante in frana o anche solo instabile mediante l'impiego di tecniche e opere di ingegneria naturalistica;
- messa a dimora di specie vegetali idonee a frenare l'erosione delle acque di precipitazione meteorica;
- sottofondazioni degli edifici esistenti;
- interventi di difesa idraulica;
- monitoraggio con misurazioni topografiche, inclinometri, fessurimetri ecc.;
- misure di protezione civile.

70. Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da uno specifico studio geologico, da uno studio geotecnico e da uno studio di caratterizzazione sismica locale ai sensi del D.M. 17/01/2018 mirati a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e dovrà essere coerente con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del PAI.

71. Qualora l'area dell'intervento in progetto risulti inondabile per acque di tracimazione dei corsi d'acqua collinari, si prescrive uno studio, a firma di professionista abilitato, che attesti la compatibilità dell'intervento per mezzo di analisi geomorfologica di dettaglio o, qualora la prima non fosse sufficiente, per mezzo di una verifica idraulica considerando tempi di ritorno almeno uguali a cento (100) anni.

72. Il singolo studio a corredo del progetto edilizio dovrà indicare gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio più idonei. Tutti gli interventi previsti in ciascuna singola area necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento, qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

73. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

74. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree ubicate in perimetrazioni di frane attive FA e quiescenti FQ, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono unicamente consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti, finalizzata o contestuale a opere volte alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico-funzionale e tecnologico, concedibile "una tantum", qualora richiesto da specifiche norme di settore, fino ad un massimo di 30 mq.

75. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree ubicate in perimetrazioni di frane attive FA e quiescenti FQ, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti

76. Qualsiasi intervento dovrà essere preceduto da uno specifico studio geologico, da uno studio geotecnico e da uno studio di caratterizzazione sismica locale ai sensi del D.M. 17/01/2018 mirati a definire le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione e dovrà essere coerente con quanto previsto dagli articoli 12, 14 e 19 delle Norme di attuazione del PAI.

77. Qualora l'area dell'intervento in progetto risulti inondabile per acque di tracimazione dei corsi d'acqua collinari, si prescrive uno studio, a firma di professionista abilitato, che attesti la compatibilità dell'intervento per mezzo di analisi geomorfologica di dettaglio o, qualora la prima non fosse sufficiente, per mezzo di una verifica idraulica considerando tempi di ritorno almeno uguali a cento (100) anni.

78. Il singolo studio a corredo del progetto edilizio dovrà indicare gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio più idonei. Tutti gli interventi previsti in ciascuna singola area necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento, qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

79. Gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento e il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

80. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree ubicate in perimetrazioni di frane attive FA e quiescenti FQ, prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono unicamente consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti, finalizzata o contestuale a opere volte alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto;
- adeguamento igienico-funzionale e tecnologico, concedibile "una tantum", qualora richiesto da specifiche norme di settore, fino ad un massimo di 30 mq.

81. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree ubicate in perimetrazioni di frane attive FA e quiescenti FQ, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, e a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

esclusivamente i seguenti interventi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, concedibile “una tantum”, fino ad un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- recupero dei sottotetti esistenti;
- cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc).

76. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree inondabili a pericolosità elevata (EbA) o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità elevata (EbL), in aree inondabili a pericolosità molto elevata (EeA) o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità molto elevata (EeL), prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti, ammesso solo nel caso dei dissesti lineari EbL o areali EbA;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, qualora richiesti da specifiche norme di settore, fino a un massimo di 30 mq, ammesso solo nel caso dei dissesti lineari EbL o areali EbA.

77. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree inondabili a pericolosità elevata EbA o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità elevata EbL, in aree inondabili a pericolosità molto elevata EeA o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità molto elevata EeL, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria (nel caso dei dissesti lineari EeL o areali EeA la manutenzione straordinaria è ammessa senza frazionamenti);
- restauro e risanamento conservativo (nel caso dei dissesti lineari EeL o areali EeA il restauro e risanamento conservativo è ammesso senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo);
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumenti di superficie e volume (non ammessa in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA);
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, concedibile “una tantum” fino ad un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio (non ammesso in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA);

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico – sanitario e tecnologico, concedibile “una tantum”, fino ad un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio;
- recupero dei sottotetti esistenti;
- cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc).

82. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree inondabili a pericolosità elevata (EbA) o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità elevata (EbL), in aree inondabili a pericolosità molto elevata (EeA) o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità molto elevata (EeL), prima della realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza frazionamenti;
- restauro e risanamento conservativo senza frazionamenti, ammesso solo nel caso dei dissesti lineari EbL o areali EbA;
- adeguamento igienico – sanitario e tecnologico, qualora richiesti da specifiche norme di settore, fino a un massimo di 30 mq, ammesso solo nel caso dei dissesti lineari EbL o areali EbA. Se l'immobile ricade dentro una fascia di rispetto di 10 m costituita ai sensi della L.R. 56/1977, allora gli adeguamenti non devono prevedere aumenti in pianta della sagoma edilizia esistente. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

83. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, in aree inondabili a pericolosità elevata EbA o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità elevata EbL, in aree inondabili a pericolosità molto elevata EeA o in prossimità di dissesti lineari a pericolosità molto elevata EeL, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto territoriale, a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria (nel caso dei dissesti lineari EeL o areali EeA la manutenzione straordinaria è ammessa senza frazionamenti);
- restauro e risanamento conservativo (nel caso dei dissesti lineari EeL o areali EeA il restauro e risanamento conservativo è ammesso senza frazionamenti e senza cambio di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo);
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza aumenti di superficie e volume (non ammessa in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA);
- adeguamento igienico – sanitario e tecnologico, concedibile “una tantum” fino ad un massimo di 30 mq esterni all'impronta dell'edificio (non ammesso in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA); Se l'immobile ricade dentro una fascia di rispetto di 10 m costituita ai sensi della

- il recupero dei sottotetti esistenti (non ammesso in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc.), non ammessi in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA.

L.R. 56/1977, allora gli adeguamenti non devono prevedere aumenti in pianta della sagoma edilizia esistente.

- il recupero dei sottotetti esistenti (non ammesso in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA);
- i cambi d'uso funzionali di edifici accessori (box, magazzini, ecc.), non ammessi in presenza di dissesti lineari EeL o areali EeA. In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

84. In ogni caso, sia prima che dopo la realizzazione degli interventi di minimizzazione del rischio, qualora il lotto ricada all'interno della fascia di rispetto di 10 m costituita ai sensi della L.R. 56/1977, non possono essere realizzati edifici accessori (box, tettoie, ricoveri attrezzi ecc.), e non possono essere ammessi ampliamenti in pianta della sagoma edilizia esistente.

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

78. Nella classe sono state inserite alcune porzioni di conoidi, tra i quali i conoidi attivi del rio San Severino e del rio Cartman. In questi casi sono già presenti interventi migliorativi rispetto alla pericolosità geomorfologica per la presenza di interventi di difesa spondale quali muri di sponda, scogliere, soglie. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB4C che diventa pertanto IIIB4C°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale.

79. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- cambio di destinazione d'uso, ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio.

Misure di protezione civile

80. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici ricadenti in aree a rischio (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune) i bollettini emessi dal Centro Funzionale, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali ed attrezzature. Le opportune misure cautelative, per la messa in sicurezza di persone e attrezzature, devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate

Aree in corrispondenza di conoidi attivi

85. Nella classe sono state inserite alcune porzioni di conoidi, tra i quali i conoidi attivi del rio San Severino e del rio Cartman. In questi casi sono già presenti interventi migliorativi rispetto alla pericolosità geomorfologica per la presenza di interventi di difesa spondale quali muri di sponda, scogliere, soglie. Tale situazione viene evidenziata aggiungendo l'apice ° alla classe IIIB4C che diventa pertanto IIIB4C°. Nelle aree caratterizzate da conoidi attivi (CAb2) a pericolosità elevata con interventi migliorativi, valgono gli interventi di trasformazione d'uso del suolo previsti a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale. 55

86. Previa verifica degli interventi ammessi dal PRG per le singole zone e aree normative, dopo la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, a condizione della efficace e efficiente manutenzione nel tempo delle opere stesse e nel rispetto delle prescrizioni previste nelle misure di mitigazione, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità del singolo bene esposto:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- cambio di destinazione d'uso, ammesso solo se riduce il valore del bene esposto e le conseguenti condizioni di rischio.

In tali aree non sono ammessi interventi edificatori interrati a eccezione di opere pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili.

Misure di protezione civile

87. Gli Uffici comunali dell'Area Protezione Civile e Gestione dell'Emergenza diramano ai soggetti privati e ai titolari di attività commerciali ed esercizi pubblici ricadenti in aree a rischio (inseriti nelle liste di distribuzione del Comune) i bollettini emessi dal Centro Funzionale di Arpa Piemonte, indicando nel documento di allerta le azioni che tali soggetti devono adottare in caso di previsione di evento o di evento in atto e, laddove necessario, l'evacuazione e lo sgombero dell'area, nonché la messa in sicurezza di mezzi, materiali e attrezzature. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree necessarie alla gestione del soccorso e alla protezione della popolazione,

all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il Piano Comunale di Protezione Civile individua a tal proposito le aree di emergenza, suddivise in aree di ammassamento, aree di attesa ed aree di ricovero (si veda Tavola GE-02 – denominata “Gestione Emergenze – Aree per le emergenze” del Piano di Protezione Civile). Il Piano Comunale di Protezione Civile prevede, infine, in caso di evento con preavviso, che il sistema comunale di protezione civile avvii delle azioni specifiche per una ricognizione visiva lungo i corsi d'acqua e nelle aree collinari, al fine di verificare la presenza di eventuali criticità. La sorveglianza di tali punti viene effettuata dal personale dell'Area Protezione Civile con la collaborazione, in funzione del livello di rischio, dei volontari del Gruppo Comunale e delle Associazioni di Volontariato convenzionate. La localizzazione di tali punti critici è indicata nella Tavola GE-03 del Piano di Protezione Civile – denominata “Gestione Emergenze – Punti di monitoraggio”. I punti critici sono localizzati in aree dove sono state riscontrate criticità rispetto al sistema antropico (abitazioni, strade, ecc.) e dove in passato si sono verificate esondazioni o allagamenti.

Opere pubbliche

82. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

83. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025.

84. Sono ammesse anche le opere pubbliche puntuali ad eccezione di quelle ricadenti in aree di conoide attivo CAB2, in aree di dissesto lineare elevato EbA e molto elevato EeA e in aree in frane attive FA e quiescenti FQ.

85. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredate da uno studio di compatibilità geologica, uno studio geotecnico e idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Lo studio dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii prima e dopo le opere di riassetto territoriale. Le opere devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate. Ogni tipologia di opera dovrà essere compatibile con la propria normativa di settore.

Atto liberatorio

86. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 7), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

suddivise rigorosamente in aree di ammassamento (per le risorse di soccorso), in aree di attesa e in aree di ricovero (per la popolazione), come dettagliato nelle tavole cartografiche allegate al PCPC vigente (si veda Tavola GE-02 – denominata “Gestione Emergenze – Aree per le emergenze” dell'attuale PCPC). Le opportune misure cautelative per la messa in sicurezza di persone e attrezzature devono essere individuate dai titolari delle attività e specificate all'interno dei loro piani di emergenza e di valutazione del rischio. Il PCPC prevede, infine, in caso di evento con preavviso, che il sistema comunale di protezione civile avvii delle azioni specifiche per una ricognizione visiva lungo i corsi d'acqua e nelle aree collinari, al fine di verificare la presenza di eventuali criticità. La sorveglianza di tali punti viene effettuata dal personale dell'Area Protezione Civile con la collaborazione, in funzione del livello di rischio, dei volontari del Gruppo Comunale e delle Associazioni di Volontariato convenzionate. La localizzazione di tali punti critici è indicata nella Tavola GE-03 del Piano di Protezione Civile – denominata “Gestione Emergenze – Punti di monitoraggio”. I punti critici sono localizzati in aree dove sono state riscontrate criticità rispetto al sistema antropico (abitazioni, strade, ecc.) e dove in passato si sono verificate esondazioni o allagamenti.

Opere pubbliche

88. Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, purché compatibili con la normativa di tutela.

89. Sono sempre ammesse le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, in linea con la DGR n. 8-905 del 24/03/2025.

90. Sono ammesse anche le opere pubbliche puntuali a eccezione di quelle ricadenti in aree di conoide attivo CAB2, in aree di dissesto lineare elevato EbA e molto elevato EeA e in aree in frane attive FA e quiescenti FQ.

91. Per quanto concerne le relative modalità di attuazione, i progetti di tali opere devono essere corredate da uno studio di compatibilità geologica, uno studio geotecnico e idraulico rispetto alla pericolosità dell'area sulla quale insisteranno, unitamente alla caratterizzazione sismica locale. Lo studio dovrà concentrarsi in modo particolare sulle verifiche di stabilità dei pendii prima e dopo le opere di riassetto territoriale. Le opere devono garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate. Ogni tipologia di opera dovrà essere compatibile con la propria normativa di settore.

Atto liberatorio

92. In base alle norme di attuazione del PAI (art. 18 comma 8), ogni tipo di intervento attuativo sia pubblico che privato, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore dell'opera di un atto liberatorio registrato e trascritto che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. 57

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

ART. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI.

1. L'insieme delle norme che seguono e le Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 "Ambiti di insediamento commerciale" del PRG, definiscono e individuano gli ambiti di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 28 del 12.11.1999, regolamentano l'insediamento delle attività commerciali e individuano gli strumenti finalizzati alla qualificazione ed al potenziamento del commercio urbano ai sensi della normativa cogente in materia.

2. Le presenti disposizioni recepiscono gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali di cui all'allegato A alla D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i., che costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa. Per quanto non espressamente normato nel presente allegato, valgono le ulteriori prescrizioni del PRG e della normativa vigente in materia commerciale, con particolare riferimento ai "Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. Legge regionale 28/1999. Revisione e aggiornamento" approvati con D.C.C. n. 83 del 02.03.2026.

ART. 2 - DEFINIZIONI.

0. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Attività di commercio al dettaglio in sede fissa: Attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i..

2. Esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa: Luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio, così come descritto negli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 o ai sensi della Legge 426/71.

3. Centro commerciale e Centro polifunzionale di servizi: rispettivamente definiti ai successivi articoli 4 e 5.

4. Superficie di vendita (mq) (Sv): superficie netta di pavimento destinata alla vendita, occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, determinata per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri ed al netto degli stessi

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

ART. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI.

1. L'insieme delle norme che seguono e le Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 "Ambiti di insediamento commerciale" del PRG, definiscono e individuano gli ambiti di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 28 del 12.11.1999, regolamentano l'insediamento delle attività commerciali e individuano gli strumenti finalizzati alla qualificazione ed al potenziamento del commercio urbano ai sensi della normativa cogente in materia perseguendo altresì obiettivi di contrasto alla desertificazione commerciale e di tutela del commercio di vicinato quale servizio urbano essenziale.

2. Le presenti disposizioni recepiscono gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali di cui all'allegato A alla D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i., che costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa. Per quanto non espressamente normato nel presente allegato, valgono le ulteriori prescrizioni del PRG e della normativa vigente in materia commerciale, con particolare riferimento ai "Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. Legge regionale 28/1999. Revisione e aggiornamento" approvati con D.C.C. n. 83 del 02.03.2026.

ART. 2 - DEFINIZIONI.

0. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Attività di commercio al dettaglio in sede fissa: Attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i..

2. Esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa: Luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio, così come descritto negli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 o ai sensi della Legge 426/71.

3. Centro commerciale e Centro polifunzionale di servizi: rispettivamente definiti ai successivi articoli 4 e 5.

4. Superficie di vendita (mq) (Sv): superficie netta di pavimento destinata alla vendita, occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, determinata per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri ed al netto degli stessi

e ricompresa all'interno della S.L. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie espositiva così come definita al successivo comma 7. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

5. La superficie di vendita di un centro commerciale diverso da quelli naturali (come definiti al precedente comma 4) è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

6. La superficie di vendita (Sv) degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili) può essere limitata dal richiedente, alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto unilaterale d'obbligo dell'operatore, che costituisce integrazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 7 del presente articolo. Per la vendita delle merci ingombranti, anche se effettuata con modalità telematica o altre forme speciali di vendita, è necessaria la disponibilità di un locale per il deposito delle stesse, anche se in capo al fornitore. In ogni caso, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla verifica della S.L. massima ammessa.

6bis. Gli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti sono disciplinati dall'art. 5 comma 6 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

7. Superficie espositiva (mq) (Se): negli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, la superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili. Essa non costituisce superficie di vendita, ancorché rientrando nella SL ammessa.

8. Spaccio aziendale: superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale sita in locali con libero accesso al pubblico. Deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda o per le sole attività artigianali di servizi, ai prodotti strumentali ed accessori allo svolgimento dell'attività stessa. Lo Spaccio aziendale, quale attività

e ricompresa all'interno della S.L. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie espositiva così come definita al successivo comma 7. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

5. La superficie di vendita di un centro commerciale diverso da quelli naturali (come definiti al precedente comma 4) è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

6. La superficie di vendita (Sv) degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili) può essere limitata dal richiedente, alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto unilaterale d'obbligo dell'operatore, che costituisce integrazione alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 7 del presente articolo. Per la vendita delle merci ingombranti, anche se effettuata con modalità telematica o altre forme speciali di vendita, è necessaria la disponibilità di un locale per il deposito delle stesse, anche se in capo al fornitore. In ogni caso, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla verifica della S.L. massima ammessa.

6bis. Gli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti sono disciplinati dall'art. 5 comma 6 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

7. Superficie espositiva (mq) (Se): negli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, la superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili. Essa non costituisce superficie di vendita, ancorché rientrando nella SL ammessa.

8. Spaccio aziendale: superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale sita in locali con libero accesso al pubblico. Deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda o per le sole attività artigianali di servizi, ai prodotti strumentali ed accessori allo svolgimento dell'attività stessa. Lo Spaccio aziendale, quale attività

accessoria, non può superare i 250 mq di Sv degli esercizi di vicinato ed è inoltre assoggettato al rispetto dello standard a parcheggio di cui ai successivi articoli. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio aziendale per ogni sede produttiva.

9. Spaccio interno: ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti di enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi è soggetta ad apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere dichiarato il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita. Lo Spaccio interno rientra tra le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e non può superare i 900 mq di Sv. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio interno per ogni sede produttiva.

10. Distretto Urbano del Commercio (DUC) ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 28/1999 come modificata dall'art. 51 della L.R. 13/2020: Ambiti territoriali nei quali gli enti pubblici, i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio un fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle imprese commerciali, anche attraverso interventi integrati per lo sviluppo dell'ambiente urbano di riferimento. L'area del DUC, potenzialmente soggetta a modifiche e variazioni, contiene geograficamente l'Addensamento commerciale A1 e può comprendere anche una pluralità di Addensamenti A2 e A3 sia limitrofi all'A1 sia esterni quali polarità periferiche individuate nell'ambito dei quartieri della città.

ART. 3 - APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI.

1. L'insediamento delle attività commerciali di cui all'art. 4 comma 1 lett. d), e) ed f) del D.lgs. 114/1998 e s.m.i. è disciplinato nel rispetto delle procedure previste dall'art. 15 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

2. La classificazione delle tipologie di strutture distributive medie e grandi è disciplinata dall'art. 8 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

3. La procedura per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 2500 mq è disciplinata dalla DGR 43-29533 del 01.03.2000 e s.m.i..

ART. 4 - DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE.

accessoria, non può superare i 250 mq di Sv degli esercizi di vicinato ed è inoltre assoggettato al rispetto dello standard a parcheggio di cui ai successivi articoli. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio aziendale per ogni sede produttiva.

9. Spaccio interno: ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti di enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi è soggetta ad apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere dichiarato il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita. Lo Spaccio interno rientra tra le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e non può superare i 900 mq di Sv. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio interno per ogni sede produttiva.

10. Distretto Urbano del Commercio (DUC) ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 28/1999 come modificata dall'art. 51 della L.R. 13/2020: Ambiti territoriali nei quali gli enti pubblici, i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio un fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle imprese commerciali, anche attraverso interventi integrati per lo sviluppo dell'ambiente urbano di riferimento. L'area del DUC, potenzialmente soggetta a modifiche e variazioni, contiene geograficamente l'Addensamento commerciale A1 e può comprendere anche una pluralità di Addensamenti A2 e A3 sia limitrofi all'A1 sia esterni quali polarità periferiche individuate nell'ambito dei quartieri della città.

ART. 3 - APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI.

1. L'insediamento delle attività commerciali di cui all'art. 4 comma 1 lett. d), e) ed f) del D.lgs. 114/1998 e s.m.i. è disciplinato nel rispetto delle procedure previste dall'art. 15 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

2. La classificazione delle tipologie di strutture distributive medie e grandi è disciplinata dall'art. 8 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

3. La procedura per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 2500 mq è disciplinata dalla DGR 43-29533 del 01.03.2000 e s.m.i..

ART. 4 - DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE.

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/98 e di quanto contenuto nei Criteri Commerciali, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione commerciale, con accesso unitario, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

2. Due o più esercizi commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui al seguente articolo 7 ricavati in due o più edifici non costituiscono un unico centro commerciale quando siano separati da vie o piazze, pedonali o veicolari, funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana, di proprietà pubblica o assoggettate ad uso pubblico. In tal caso la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 21, comma 2, della L.U.R. e all'art. 13 del presente allegato deve essere soddisfatta nell'attigua area di pertinenza dell'insediamento che lo ha generato.

3. Per la definizione e classificazione delle diverse tipologie di centro commerciale (classico, sequenziale, naturale, pubblico) si rimanda all'art. 6 comma 3 della D.C.R. 563.13.414 del 29.10.1999 e s.m.i.

ART. 5 - DEFINIZIONE DI CENTRI POLIFUNZIONALI DI SERVIZI.

1. I Centri polifunzionali di servizi sono costituiti da uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che può ospitare anche le attività economiche di servizio/terziarie di prossimità di cui all'art. 5.02 punti 3.1b e 3.2 delle NdA di PRG. L'istituzione di tali centri può essere promossa dall'Amministrazione comunale, anche in convenzione con soggetti privati, su aree pubbliche o private nelle quali siano ammesse destinazioni commerciali, mercatali o di altri servizi.

2. Se non ricadenti all'interno di un Addensamento (A1, A2, A3, A4), tali Centri, ove contenenti esercizi diversi dal vicinato, dovranno essere classificati come Localizzazioni L1.

3. La composizione tipologica di tali Centri non può comprendere le grandi strutture di vendita di cui al successivo art. 7, seppure compatibili con gli ambiti di insediamento commerciale, mentre la superficie complessiva di vendita, con riferimento alle medie strutture di vendita, non potrà, superare i 2.500 mq.

ART. 6 - OFFERTA COMMERCIALE.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue: a) OFFERTA ALIMENTARE (settore merceologico alimentare); b) OFFERTA NON ALIMENTARE (settore merceologico non alimentare); c) OFFERTA MISTA (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/98 e di quanto contenuto nei Criteri Commerciali, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione commerciale, con accesso unitario, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

2. Due o più esercizi commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui al seguente articolo 7 ricavati in due o più edifici non costituiscono un unico centro commerciale quando siano separati da vie o piazze, pedonali o veicolari, funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana, di proprietà pubblica o assoggettate ad uso pubblico. In tal caso la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 21, comma 2, della L.U.R. e all'art. 13 del presente allegato deve essere soddisfatta nell'attigua area di pertinenza dell'insediamento che lo ha generato.

3. Per la definizione e classificazione delle diverse tipologie di centro commerciale (classico, sequenziale, naturale, pubblico) si rimanda all'art. 6 comma 3 della D.C.R. 563.13.414 del 29.10.1999 e s.m.i.

ART. 5 - DEFINIZIONE DI CENTRI POLIFUNZIONALI DI SERVIZI.

1. I Centri polifunzionali di servizi sono costituiti da uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che può ospitare anche le attività economiche di servizio/terziarie di prossimità di cui all'art. 5.02 punti 3.1b e 3.2 delle NdA di PRG. L'istituzione di tali centri può essere promossa dall'Amministrazione comunale, anche in convenzione con soggetti privati, su aree pubbliche o private nelle quali siano ammesse destinazioni commerciali, mercatali o di altri servizi.

2. Se non ricadenti all'interno di un Addensamento (A1, A2, A3, A4), tali Centri, ove contenenti esercizi diversi dal vicinato, dovranno essere classificati come Localizzazioni L1.

3. La composizione tipologica di tali Centri non può comprendere le grandi strutture di vendita di cui al successivo art. 7, seppure compatibili con gli ambiti di insediamento commerciale, mentre la superficie complessiva di vendita, con riferimento alle medie strutture di vendita, non potrà, superare i 2.500 mq.

ART. 6 - OFFERTA COMMERCIALE.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue: a) OFFERTA ALIMENTARE (settore merceologico alimentare); b) OFFERTA NON ALIMENTARE (settore merceologico non alimentare); c) OFFERTA MISTA (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

alimentare, sia di quello non alimentare) ed è praticabile, oltre che negli esercizi di vicinato, esclusivamente nelle tipologie di attività previste dall'articolo 8 dell' allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

2. Nel quadro delle Convenzioni o degli Accordi specifici riguardanti interventi di riqualificazione urbana e commerciale specificati al successivo articolo 15, nonché con appositi regolamenti riguardanti la salvaguardia dei locali storici, potranno essere previste maggiori specificazioni o limitazioni al contenuto merceologico e tipologico degli esercizi insediabili di cui al precedente comma 1.

3. Senza ampliare la superficie di vendita, a completamento dell'offerta commerciale, alimentare o non alimentare, nelle medie e grandi strutture di vendita di cui al successivo articolo 7, può essere prevista anche l'offerta di altro settore merceologico purché non occupi complessivamente una superficie superiore al 20% della superficie di vendita (Sv) e comunque non superiore a 250 mq di vendita (Sv). Tale completamento è soggetto a sola Segnalazione Certificata di Inizio Attività corredata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno volto a garantire il rispetto della norma.

4. Ai fini della presente normativa sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4 comma 1 lettere d), e), f), g) del D.Lgs. 114/1998.

ART. 7 - CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE.

1. Le categorie di esercizi commerciali al dettaglio così come definite ai precedenti articoli 2 e 4, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta si articolano in tipologie di strutture distributive. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 e dei Criteri regionali, sono classificate come segue: a. ESERCIZI DI VICINATO: Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali specifiche limitazioni. b. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: b.1. OFFERTA ALIMENTARE E/O MISTA: b.1.1. M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq; b.1.2. M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq; b.1.3. M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq; b.1.4. M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq. b.2. OFFERTA NON ALIMENTARE: b.2.1. M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq; b.2.2. M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq; b.2.3. M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq; b.2.4. M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq. c. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: c.1. OFFERTA COMMERCIALE MISTA: c.1.1. G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq; c.1.2. G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq; c.1.3. G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq; c.1.4. G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq. c.2. OFFERTA COMMERCIALE NON ALIMENTARE: c.2.1. G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq; c.2.2. G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

alimentare, sia di quello non alimentare) ed è praticabile, oltre che negli esercizi di vicinato, esclusivamente nelle tipologie di attività previste dall'articolo 8 dell' allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

2. Nel quadro delle Convenzioni o degli Accordi specifici riguardanti interventi di riqualificazione urbana e commerciale specificati al successivo articolo 15, nonché con appositi regolamenti riguardanti la salvaguardia dei locali storici e degli esercizi di prossimità di interesse collettivo (EPIC), potranno essere previste maggiori specificazioni o limitazioni al contenuto merceologico e tipologico degli esercizi insediabili di cui al precedente comma 1.

3. Senza ampliare la superficie di vendita, a completamento dell'offerta commerciale, alimentare o non alimentare, nelle medie e grandi strutture di vendita di cui al successivo articolo 7, può essere prevista anche l'offerta di altro settore merceologico purché non occupi complessivamente una superficie superiore al 20% della superficie di vendita (Sv) e comunque non superiore a 250 mq di vendita (Sv). Tale completamento è soggetto a sola Segnalazione Certificata di Inizio Attività corredata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno volto a garantire il rispetto della norma.

4. Ai fini della presente normativa sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4 comma 1 lettere d), e), f), g) del D.Lgs. 114/1998.

ART. 7 - CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE.

1. Le categorie di esercizi commerciali al dettaglio così come definite ai precedenti articoli 2 e 4, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta si articolano in tipologie di strutture distributive. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 e dei Criteri regionali, sono classificate come segue: a. ESERCIZI DI VICINATO: Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali specifiche limitazioni. b. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: b.1. OFFERTA ALIMENTARE E/O MISTA: b.1.1. M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq; b.1.2. M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq; b.1.3. M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq; b.1.4. M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq. b.2. OFFERTA NON ALIMENTARE: b.2.1. M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq; b.2.2. M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq; b.2.3. M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq; b.2.4. M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq. c. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: c.1. OFFERTA COMMERCIALE MISTA: c.1.1. G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq; c.1.2. G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq; c.1.3. G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq; c.1.4. G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq. c.2. OFFERTA COMMERCIALE NON ALIMENTARE: c.2.1. G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq; c.2.2. G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a

4.500 mq; c.2.3. G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq; c.2.4. G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000. d. CENTRI COMMERCIALI: d.1. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: d.1.1. M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva. d.2. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (oltre i limiti massimi di cui sopra): d.2.1. G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq; d.2.2. G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq; d.2.3. G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq; d.2.4. G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, commi 1 e 2, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione di superficie di cui all'articolo 11 della presente normativa. La dotazione di servizi pubblici deve essere determinata secondo quanto previsto al successivo art. 13 del presente allegato.

ART. 8 - DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.

1. Ai sensi degli articoli 13 e 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel territorio cittadino sono riconoscibili i seguenti ambiti di insediamento commerciale: a. ADDENSAMENTI COMMERCIALI; b. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI. Tali ambiti costituiscono elementi di forte interazione con il tessuto urbano dei quartieri e con la complessità delle funzioni ivi riconoscibili.

2. Addensamenti commerciali: Gli addensamenti commerciali urbani sono riconosciuti secondo quanto previsto dai Criteri commerciali. Essi sono costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come unitarie, che raggruppano un insieme diffuso di attività commerciali, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale. Sono caratterizzate dalla natura pubblica dei percorsi. Sono classificate come segue: a. A1 addensamento commerciale del centro storico principale; b. A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati; c. A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche; d. A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali. Tali addensamenti commerciali sono individuati graficamente negli "Ambiti di insediamento commerciale", nelle Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 del PRG.

3. Localizzazioni commerciali: Le localizzazioni commerciali urbane sono riconosciute secondo l'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., e secondo quanto previsto dai Criteri commerciali. Esse sono zone urbane puntuali, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno degli addensamenti commerciali e sono classificate come segue: a. L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate; b. L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate. Le localizzazioni L2, di cui alla Tabella n. 4 del presente

4.500 mq; c.2.3. G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq; c.2.4. G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000. d. CENTRI COMMERCIALI: d.1. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: d.1.1. M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva. d.2. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (oltre i limiti massimi di cui sopra): d.2.1. G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq; d.2.2. G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq; d.2.3. G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq; d.2.4. G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, commi 1 e 2, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione di superficie di cui all'articolo 11 della presente normativa. La dotazione di servizi pubblici deve essere determinata secondo quanto previsto al successivo art. 13 del presente allegato.

ART. 8 - DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE.

1. Ai sensi degli articoli 13 e 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel territorio cittadino sono riconoscibili i seguenti ambiti di insediamento commerciale: a. ADDENSAMENTI COMMERCIALI; b. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI. Tali ambiti costituiscono elementi di forte interazione con il tessuto urbano dei quartieri e con la complessità delle funzioni ivi riconoscibili.

2. Addensamenti commerciali: Gli addensamenti commerciali urbani sono riconosciuti secondo quanto previsto dai Criteri commerciali. Essi sono costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come unitarie, che raggruppano un insieme diffuso di attività commerciali, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale. Sono caratterizzate dalla natura pubblica dei percorsi. Sono classificate come segue: a. A1 addensamento commerciale del centro storico principale; b. A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati; c. A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche; d. A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali. Tali addensamenti commerciali sono individuati graficamente negli "Ambiti di insediamento commerciale", nelle Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 del PRG.

3. Localizzazioni commerciali: Le localizzazioni commerciali urbane sono riconosciute secondo l'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., e secondo quanto previsto dai Criteri commerciali. Esse sono zone urbane puntuali, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno degli addensamenti commerciali e sono classificate come segue: a. L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate; b. L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate. Le localizzazioni L2, di cui alla Tabella n. 4 del presente

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

allegato, sono perimetrate in via indicativa negli "Ambiti di insediamento commerciale", Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 del PRG. L'esatta perimetrazione delle localizzazioni L2 è demandata all'apposito Strumento Urbanistico Esecutivo. La dimensione minima e massima della Localizzazione deve essere computata detraendo dalla Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'intervento, le aree con destinazione non commerciale e le loro relative aree a servizi. Le aree con destinazione commerciale devono essere contigue, oppure separate esclusivamente da viabilità o dalle aree destinate a standard e servizi ai sensi del successivo art. 13.

ART. 9 - AGGIORNAMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.

1. L'aggiornamento del perimetro degli addensamenti e localizzazioni commerciali avviene in coerenza con i criteri commerciali della Città e a quanto previsto dalla L. 114/1998, dalla LR. 28/1999 e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. e dalla LUR.

ART. 10 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

1. Ai fini dell'insediamento di nuove attività commerciali deve essere verificata la conformità alle prescrizioni del P.R.G. vigente (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, etc...), l'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto alla tabella di compatibilità tipologico-funzionale di cui al successivo articolo 12, nonché il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente allegato.

ART. 11 - CONTESTUALITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI. PROVVEDIMENTI RELATIVI A NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E/O DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

1. I titoli abilitativi edilizi relativi alle grandi strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione regionale; quelli relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali indicato dal D.Lgs. 114/1998 e dall'art. 28 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i.. Le istanze devono essere presentate esclusivamente allo Sportello Unico per le Attività Produttive, al fine di coordinare le diverse competenze e di garantire l'esame contestuale, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 2 bis del D.P.R. n. 447/1998 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000. Le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo edilizio sono dettate dall'articolo 26 della LUR e dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

allegato, sono perimetrate in via indicativa negli "Ambiti di insediamento commerciale", Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 del PRG. L'esatta perimetrazione delle localizzazioni L2 è demandata all'apposito Strumento Urbanistico Esecutivo. La dimensione minima e massima della Localizzazione deve essere computata detraendo dalla Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'intervento, le aree con destinazione non commerciale e le loro relative aree a servizi. Le aree con destinazione commerciale devono essere contigue, oppure separate esclusivamente da viabilità o dalle aree destinate a standard e servizi ai sensi del successivo art. 13.

ART. 9 - AGGIORNAMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.

1. L'aggiornamento del perimetro degli addensamenti e localizzazioni commerciali avviene in coerenza con i criteri commerciali della Città e a quanto previsto dalla L. 114/1998, dalla LR. 28/1999 e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. e dalla LUR.

ART. 10 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

1. Ai fini dell'insediamento di nuove attività commerciali deve essere verificata la conformità alle prescrizioni del P.R.G. vigente (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, etc...), l'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto alla tabella di compatibilità tipologico-funzionale di cui al successivo articolo 12, nonché il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente allegato.

ART. 11 - CONTESTUALITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI. PROVVEDIMENTI RELATIVI A NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E/O DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.

1. I titoli abilitativi edilizi relativi alle grandi strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione regionale; quelli relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali indicato dal D.Lgs. 114/1998 e dall'art. 28 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i.. Le istanze devono essere presentate esclusivamente allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 160/2010. Le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo edilizio sono dettate dall'articolo 26 della LUR e dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico, sono consentite esclusivamente nel rispetto dell'art. 15 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., delle compatibilità definite al successivo articolo 12, delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni urbanistico edilizie previste dal P.R.G. vigente e dal presente allegato.

ART. 12 - COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO-FUNZIONALE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO.

1. Gli insediamenti commerciali sono compatibili ove il PRG vigente prevede le attività commerciali, nel caso in cui siano rispettate le compatibilità di cui al presente articolo e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato (di cui ai successivi articoli 13, 14 e 15).
2. Per ciascun addensamento commerciale urbano (A1, A2, A3 e A4) e per ciascuna localizzazione commerciale urbana (L1 e L2), in ottemperanza ai criteri regionali si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TABELLA N. 1 - TIPO DI COMUNE: CENTRO METROPOLITANO E POLI DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE SUPERIORE A 60.000 ABITANTI (COMPRESI I TURISTICI) (PP)

Tipologia delle Strutture	Superficie di Vendita (Mq.)	A1	A2	A3	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM3	901-1800	NO	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	SI	SI	SI	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	SI	SI	NO	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	SI	SI	NO
G-SM1	2501-4500	NO	SI (2a)	SI (2b)	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	NO	NO	SI (4)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	SI	SI	SI	NO	NO	SI
G-CC2	6001-12000	NO	SI (3a)	SI (3b)	NO	NO	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

(1) Nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico, sono consentite esclusivamente nel rispetto dell'art. 15 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., delle compatibilità definite al successivo articolo 12, delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni urbanistico edilizie previste dal P.R.G. vigente e dal presente allegato.

ART. 12 - COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO-FUNZIONALE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO.

1. Gli insediamenti commerciali sono compatibili ove il PRG vigente prevede le attività commerciali, nel caso in cui siano rispettate le compatibilità di cui al presente articolo e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato (di cui ai successivi articoli 13, 14 e 15).
2. Per ciascun addensamento commerciale urbano (A1, A2, A3 e A4) e per ciascuna localizzazione commerciale urbana (L1 e L2), in ottemperanza ai criteri regionali si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TABELLA N. 1 - TIPO DI COMUNE: CENTRO METROPOLITANO E POLI DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE SUPERIORE A 60.000 ABITANTI (COMPRESI I TURISTICI) (PTPD)

Tipologia delle Strutture	Superficie di Vendita (Mq.)	A1	A2	A3	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM3	901-1800	NO	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	NO	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	SI	SI	SI	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	SI	SI	NO	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	SI	SI	NO
G-SM1	2501-4500	NO	NO	SI (2)	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	NO	NO	SI (4)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	SI	SI	SI	NO	NO	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	SI (3)	NO	NO	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

(1) Nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

(2a) Negli addensamenti A2 solo fino a 2.500 mq.
(2b) Negli addensamenti A3 solo fino a 3.000 mq.
(3a) Negli addensamenti A2 solo fino a 6.000 mq.
(3b) Negli addensamenti A3 solo fino a 8.000 mq.
(4) Solo fino a mq. 3.000.

3. abrogato

4. La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce riferimento prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni commerciali per nuova apertura, per variazione della superficie di vendita, per trasferimento degli esercizi commerciali, per modificazione o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo agli insediamenti commerciali, fatte salve le disposizioni dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

5. Ciascun esercizio commerciale e/o tipologia di struttura distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali, non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella precedente tabella, fatte salve le disposizioni dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

6. Superfici di vendita maggiori di quelle previste nella tabella di compatibilità possono essere autorizzate, per le medie strutture di vendita, sulla base dei seguenti indirizzi: a. la superficie di vendita autorizzabile non può essere superiore alla soglia massima della analoga tipologia distributiva con lo stesso tipo di offerta merceologica immediatamente superiore a quella prevista dalla tabella di compatibilità. Per la tipologia distributiva "centro commerciale" la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono; b. il rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di inquinamento atmosferico e acustico generati dall'insediamento e delle disposizioni relative a fabbisogno dei parcheggi e ai livelli di traffico ammessi.

7. Le istanze di apertura di grandi strutture di vendita, con superfici di vendita maggiori di quelle previste nella tabella di compatibilità, sono esaminate sulla base dei criteri approvati dalla DGR n. 43-29533 del 1/3/2000 e s.m.i.

8. Compatibilità degli esercizi commerciali all'interno degli impianti di distribuzione carburanti. 8.1. Ai sensi dell'art. 28 comma 8 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge 15.07.2011 n. 111, all'interno di impianti di distribuzione carburanti è ammesso, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche, l'insediamento di attività commerciali di vicinato per la vendita di ogni bene e servizio, a condizione che l'ente proprietario o gestore della strada verifichi il rispetto delle condizioni di sicurezza stradale. 8.2. L'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq è soggetto alle prescrizioni previste dalla normativa Regionale e Comunale in materia di commercio.

(2) Negli addensamenti A3 solo fino a 3.000 mq.
(3) Negli addensamenti A3 solo fino a 8.000 mq.
(4) Solo fino a mq. 3.000.

3. La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce riferimento prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni commerciali per nuova apertura, per variazione della superficie di vendita, per trasferimento degli esercizi commerciali, per modificazione o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo agli insediamenti commerciali, fatte salve le disposizioni dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

4. Ciascun esercizio commerciale e/o tipologia di struttura distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali, non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella precedente tabella, fatte salve le disposizioni dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..

5. Superfici di vendita maggiori di quelle previste nella tabella di compatibilità possono essere autorizzate, per le medie strutture di vendita, sulla base dei seguenti indirizzi: a. la superficie di vendita autorizzabile non può essere superiore alla soglia massima della analoga tipologia distributiva con lo stesso tipo di offerta merceologica immediatamente superiore a quella prevista dalla tabella di compatibilità. Per la tipologia distributiva "centro commerciale" la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono; b. il rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di inquinamento atmosferico e acustico generati dall'insediamento e delle disposizioni relative a fabbisogno dei parcheggi e ai livelli di traffico ammessi.

6. Le istanze di apertura di grandi strutture di vendita, con superfici di vendita maggiori di quelle previste nella tabella di compatibilità, sono esaminate sulla base dei criteri approvati dalla DGR n. 43-29533 del 1/3/2000 e s.m.i.

7. Compatibilità degli esercizi commerciali all'interno degli impianti di distribuzione carburanti. 7.1. Ai sensi dell'art. 28 comma 8 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge 15.07.2011 n. 111, all'interno di impianti di distribuzione carburanti è ammesso, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche, l'insediamento di attività commerciali di vicinato per la vendita di ogni bene e servizio, a condizione che l'ente proprietario o gestore della strada verifichi il rispetto delle condizioni di sicurezza stradale. 7.2. L'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq è soggetto alle prescrizioni previste dalla normativa Regionale e Comunale in materia di commercio.

ART. 13 - STANDARD A SERVIZI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI. AREE PER LA SOSTA E PER CARICO E SCARICO MERCI.

- La dotazione minima di standard a servizi e fabbisogno di parcheggi deve essere garantita secondo quanto di seguito specificato.
- Dotazione minima di standard a servizi pubblici. 2.1. Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 comma 1, numero 3) della L.U.R., (di cui minimo 50% a parcheggi) come da tabella n. 2 del presente articolo:
 - pari all'80% della SL per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, all'interno della Zona Centrale Storica, qualora comportino cambio di destinazione d'uso; sono esclusi i cambi di destinazione d'uso con SL fino a 400 mq;
 - pari all'80% della SL, in ogni caso, per gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica;
 - pari al 100% della SL per gli interventi di nuovo impianto, esterni alla Zona Centrale Storica;

TABELLA N. 2 - DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 1, NUMERO 3) DELLA L.U.R. (PP)

TIPI DI INTERVENTO	Interni ZCS - senza cambio d'uso	Interni ZCS - con cambio d'uso	Esterni ZCS - senza cambio d'uso	Esterni ZCS - con cambio d'uso
manutenzione ordinaria	non dovuta	-----	non dovuta	-----
manutenzione straordinaria	non dovuta	-----	non dovuta	-----
restauro e risanamento conservativo	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta
ristrutturazione edilizia	non dovuta**	80%*	non dovuta**	non dovuta**
completamento	80%	80%	80%	80%
ristrutturazione urbanistica	80%	80%	80%	80%
nuovo impianto	-----	-----	100%	100%

* non dovuta per gli esercizi fino a 400 mq di SL;

** per gli interventi che prevedano aumenti di SL la dotazione di standard è dovuta nella misura dell'80% della SL di nuova realizzazione.

- Fabbisogno totale di posti a parcheggio. 3.1. Fabbisogno di posti a parcheggio, ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dei Criteri commerciali, deve essere garantito secondo quanto risultante dalla tabella n. 3 del presente articolo, per le nuove aperture, variazioni con ampliamento della superficie di vendita e/o di settore merceologico e trasferimenti di esercizi commerciali, ridotto del 20% nel caso di interventi nella Zona Centrale Storica. Tale fabbisogno deve essere reperito in misura di almeno il 50% su aree da cedere gratuitamente alla Città o da assoggettare ad uso pubblico, la restante quota può essere reperita su aree private. In tal caso il rilascio dell'Autorizzazione commerciale, è subordinato ad Atto Unilaterale con il quale il proprietario si obbliga a lasciare aperto al pubblico il parcheggio reperito sulle aree private.
- Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il "coefficiente di trasformazione in superficie" di un posto parcheggio, per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella n. 3. Il coefficiente di

ART. 13 - STANDARD A SERVIZI E FABBISOGNO DI PARCHEGGI. AREE PER LA SOSTA E PER CARICO E SCARICO MERCI.

- La dotazione minima di standard a servizi e fabbisogno di parcheggi deve essere garantita secondo quanto di seguito specificato.
- Dotazione minima di standard a servizi pubblici. 2.1. Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 comma 1, numero 3) della L.U.R., (di cui minimo 50% a parcheggi) come da tabella n. 2 del presente articolo:
 - pari all'80% della SL per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, all'interno della Zona Centrale Storica, qualora comportino cambio di destinazione d'uso; sono esclusi i cambi di destinazione d'uso con SL fino a 400 mq;
 - pari all'80% della SL, in ogni caso, per gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica;
 - pari al 100% della SL per gli interventi di nuovo impianto, esterni alla Zona Centrale Storica;

TABELLA N. 2 - DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 1, NUMERO 3) DELLA L.U.R. (PTPD)

TIPI DI INTERVENTO	Interni ZCS - senza cambio d'uso	Interni ZCS - con cambio d'uso	Esterni ZCS - senza cambio d'uso	Esterni ZCS - con cambio d'uso
manutenzione ordinaria	non dovuta	-----	non dovuta	-----
manutenzione straordinaria	non dovuta	-----	non dovuta	-----
restauro e risanamento conservativo	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta
ristrutturazione edilizia	non dovuta**	80%*	non dovuta**	non dovuta**
completamento	80%	80%	80%	80%
ristrutturazione urbanistica	80%	80%	80%	80%
nuovo impianto	-----	-----	100%	100%

* non dovuta per gli esercizi fino a 400 mq di SL;

** per gli interventi che prevedano aumenti di SL la dotazione di standard è dovuta nella misura dell'80% della SL di nuova realizzazione.

- Fabbisogno totale di posti a parcheggio. 3.1. Fabbisogno di posti a parcheggio, ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dei Criteri commerciali, deve essere garantito secondo quanto risultante dalla tabella n. 3 del presente articolo, per le nuove aperture, variazioni con ampliamento della superficie di vendita e/o di settore merceologico e trasferimenti di esercizi commerciali, ridotto del 20% nel caso di interventi nella Zona Centrale Storica. Tale fabbisogno deve essere reperito in misura di almeno il 50% su aree da cedere gratuitamente alla Città o da assoggettare ad uso pubblico, la restante quota può essere reperita su aree private. In tal caso il rilascio dell'Autorizzazione commerciale, è subordinato ad Atto Unilaterale con il quale il proprietario si obbliga a lasciare aperto al pubblico il parcheggio reperito sulle aree private.
- Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il "coefficiente di trasformazione in superficie" di un posto parcheggio, per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella n. 3. Il coefficiente di

trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a: a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora realizzati a raso; b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora realizzati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

3.3. Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv ubicati negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, e negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e negli addensamenti minori o interstiziali A4 non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione, negli addensamenti storici principali A1, deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.

3.4. Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv, integrate nel complesso delle stazioni ferroviarie e della metropolitana o ubicate entro un areale con raggio di 300 metri dall'ingresso delle stazioni non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.

3.5. Per le medie strutture superiori a 900 mq di Sv, ubicate negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e negli addensamenti minori o interstiziali A4, la dotazione derivante dalla differenza tra il fabbisogno calcolato secondo la tabella n. 3 e lo standard urbanistico di cui al precedente comma 2, ove positiva, può essere soddisfatta con iniziative finalizzate al sostegno delle azioni messe in atto dalla Città per la riqualificazione e rivitalizzazione del commercio di vicinato e delle aree mercatali.

TABELLA N. 3 - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO (PP)

Tipologia delle Strutture Distributive	Superficie di Vendita (mq) (Sv)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	400-900	$N = 35 + 0,05(Sv - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(Sv - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(Sv - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(Sv - 2500)$
G-SM2 / G-SM3 / G-SM4	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(Sv - 4500)$
M-SE 2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times Sv$
G-SE 1 / G-SE 2 / G-SE 3 / G-SE 4	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(Sv - 900)$
M-CC	251-2500	$NCC = N + N' (*)$
G-CC1 / G-CC2	FINO A 12000	$NCC = N + N' (*)$
G-CC3 / G-CC4	FINO A 18000 / OLTRE 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (*)$

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times Sv'$, dove Sv' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale. NCC numero dei posti a parcheggio nei Centri Commerciali.

4. Ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., deve essere garantita la quota maggiore di parcheggi

trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a: a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora realizzati a raso; b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora realizzati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

3.3. Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv ubicati negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, e negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e negli addensamenti minori o interstiziali A4 non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione, negli addensamenti storici principali A1, deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.

3.4. Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv, integrate nel complesso delle stazioni ferroviarie e della metropolitana o ubicate entro un areale con raggio di 300 metri dall'ingresso delle stazioni non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.

3.5. Per le medie strutture superiori a 900 mq di Sv, ubicate negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e negli addensamenti minori o interstiziali A4, la dotazione derivante dalla differenza tra il fabbisogno calcolato secondo la tabella n. 3 e lo standard urbanistico di cui al precedente comma 2, ove positiva, può essere soddisfatta con iniziative finalizzate al sostegno delle azioni messe in atto dalla Città per la riqualificazione e rivitalizzazione del commercio di vicinato e delle aree mercatali.

TABELLA N. 3 - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO (PTPD)

Tipologia delle Strutture Distributive	Superficie di Vendita (mq) (Sv)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	400-900	$N = 35 + 0,05(Sv - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(Sv - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(Sv - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(Sv - 2500)$
G-SM2 / G-SM3 / G-SM4	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(Sv - 4500)$
M-SE 2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times Sv$
G-SE 1 / G-SE 2 / G-SE 3 / G-SE 4	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(Sv - 900)$
M-CC	251-2500	$NCC = N + N' (*)$
G-CC1 / G-CC2	FINO A 12000	$NCC = N + N' (*)$
G-CC3 / G-CC4	FINO A 18000 / OLTRE 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (*)$

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times Sv'$, dove Sv' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale. NCC numero dei posti a parcheggio nei Centri Commerciali.

4. Ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., deve essere garantita la quota maggiore di parcheggi

pubblici tra quella del precedente comma 2 e quella del precedente comma 3.

5. Dotazione minima di parcheggi privati. Dotazione minima di parcheggi prevista dall'art. 41 sexies, Legge n. 1150/1942, così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989 e s.m.i.. Tale dotazione può essere utilizzata per il soddisfacimento della quota del fabbisogno di parcheggi reperibile in aree private ai sensi del precedente comma 3, garantendo comunque la quota maggiore.

6. Salvo quanto previsto al successivo comma 7 per i centri commerciali, qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, eventualmente anche con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese e simili), la loro Superficie Lorda SL genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della LUR da reperire e da considerare separatamente rispetto al fabbisogno ed allo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

7. Per i centri commerciali o per le grandi strutture di vendita al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una Superficie Lorda SL non superiore al 20% della superficie di vendita, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.

8. Qualora le specifiche schede normative prevedano una diversa dotazione di servizi deve essere garantita la quota maggiore tra quella prevista nelle schede e quella di cui al presente articolo.

9. Monetizzazione. 9.1 In alternativa alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree al servizio degli insediamenti commerciali di cui al precedente comma 4, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuarsi secondo i disposti dei successivi punti 9.2 e 9.3, e nel rispetto delle norme sovraordinate.

9.2 Per le Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, è ammessa la monetizzazione fino al 100% per gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti nella Zona Centrale Storica è ammessa fino al 100%, all'esterno tale quota è ridotta al 50%. Inoltre le superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, possono essere monetizzate nei casi di trasferimento e ampliamento delle superfici di vendita previsti dall'art. 25 commi 5bis e 5ter della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dai Criteri commerciali.

pubblici tra quella del precedente comma 2 e quella del precedente comma 3.

5. Dotazione minima di parcheggi privati. Dotazione minima di parcheggi prevista dall'art. 41 sexies, Legge n. 1150/1942, così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989 e s.m.i.. Tale dotazione può essere utilizzata per il soddisfacimento della quota del fabbisogno di parcheggi reperibile in aree private ai sensi del precedente comma 3, garantendo comunque la quota maggiore.

6. Salvo quanto previsto al successivo comma 7 per i centri commerciali, qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, eventualmente anche con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese e simili), la loro Superficie Lorda SL genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della LUR da reperire e da considerare separatamente rispetto al fabbisogno ed allo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

7. Per i centri commerciali o per le grandi strutture di vendita al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una Superficie Lorda SL non superiore al 20% della superficie di vendita, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.

8. Qualora le specifiche schede normative prevedano una diversa dotazione di servizi deve essere garantita la quota maggiore tra quella prevista nelle schede e quella di cui al presente articolo.

9. Monetizzazione. 9.1 In alternativa alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree al servizio degli insediamenti commerciali di cui al precedente comma 4, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuarsi secondo i disposti dei successivi punti 9.2 e 9.3, e nel rispetto delle norme sovraordinate.

9.2 Per le Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, è ammessa la monetizzazione fino al 100% per gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti nella Zona Centrale Storica è ammessa fino al 100%, all'esterno tale quota è ridotta al 50%. Inoltre le superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, possono essere monetizzate nei casi di trasferimento e ampliamento delle superfici di vendita previsti dall'art. 25 commi 5bis e 5ter della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dai Criteri commerciali.

9.3 Inoltre le superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, possono essere monetizzate nei casi di trasferimento e ampliamento delle superfici di vendita previsti dall'art. 25 commi 5bis e 5ter della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dai Criteri commerciali.

10. Aree per la sosta e per carico e scarico merci. 10.1 In sede di presentazione della domanda di autorizzazione, le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e le grandi strutture di vendita devono dimostrare oltre alla disponibilità dei parcheggi di cui ai precedenti commi, anche la disponibilità di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico come meglio specificato al successivo art. 14 comma 7.5.

10.2. Per le medie strutture con tipologia distributiva superiore a 900 mq di Sv, con offerta merceologica extralimentare, ubicate negli addensamenti storici principali A1, l'attività di carico e scarico merci deve essere effettuata con l'uso di autoveicoli non pesanti o con altri veicoli aventi basso impatto ambientale.

11. Vendita sull'area dei piazzali antistanti le Medie e Grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei Centri Commerciali. 11.1 Il totale dell'area utilizzabile per l'attività di vendita di beni e servizi esercitata in area privata ai sensi dell'art. 15 comma 17 della DCR 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i. mediante utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie e grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali non può superare il 30% dell'intera superficie destinata a corridoio della galleria o del piazzale antistante la struttura commerciale. Con deliberazione di Giunta Comunale, previo parere delle Associazioni di categoria, tale percentuale può essere modificata. Nel calcolo della superficie massima utilizzabile non è computabile l'area destinata a parcheggio, l'area destinata a servizi e l'area destinata alla viabilità interna.

ART. 14 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI. VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ.

1. La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che ricadano nella Zona Centrale Storica o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti ed ai disposti di cui agli articoli 20, 40 e 44 delle NdA del PRG e del relativo allegato A "Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico".

2. I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare

9.3 Inoltre le superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, possono essere monetizzate nei casi di trasferimento e ampliamento delle superfici di vendita previsti dall'art. 25 commi 5bis e 5ter della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dai Criteri commerciali.

10. Aree per la sosta e per carico e scarico merci. 10.1 In sede di presentazione della domanda di autorizzazione, le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e le grandi strutture di vendita devono dimostrare oltre alla disponibilità dei parcheggi di cui ai precedenti commi, anche la disponibilità di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico come meglio specificato al successivo art. 14 comma 7.5.

10.2. Per le medie strutture con tipologia distributiva superiore a 900 mq di Sv, con offerta merceologica extralimentare, ubicate negli addensamenti storici principali A1, l'attività di carico e scarico merci deve essere effettuata con l'uso di autoveicoli non pesanti o con altri veicoli aventi basso impatto ambientale.

11. Vendita sull'area dei piazzali antistanti le Medie e Grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei Centri Commerciali. 11.1 Il totale dell'area utilizzabile per l'attività di vendita di beni e servizi esercitata in area privata ai sensi dell'art. 15 comma 17 della DCR 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i. mediante utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie e grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali non può superare il 30% dell'intera superficie destinata a corridoio della galleria o del piazzale antistante la struttura commerciale. Con deliberazione di Giunta Comunale, previo parere delle Associazioni di categoria, tale percentuale può essere modificata. Nel calcolo della superficie massima utilizzabile non è computabile l'area destinata a parcheggio, l'area destinata a servizi e l'area destinata alla viabilità interna.

ART. 14 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI. VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ.

1. La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che ricadano nella Zona Centrale Storica o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti ed ai disposti di cui agli articoli 20, 40 e 44 delle NdA del PRG e del relativo allegato A "Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico".

2. I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti. Inoltre, tali interventi dovranno essere coerenti con gli eventuali progetti di riqualificazione degli spazi pubblici previsti dalle NdA del PRG, i Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 15 ed i Progetti Integrati d'Ambito di cui al Regolamento n. 388 della Città.

3. Per singole porzioni dei soli Ambiti Storico Ambientali (ASA), attraverso i progetti di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione può applicare le compatibilità previste per l'addensamento commerciale del centro storico (A1).

4. Qualora il Regolamento di Polizia Urbana, le norme di PRG, del Regolamento Edilizio o di altri Regolamenti della Città, prevedano che l'area di insediamento sia soggetta a limitazioni ai sensi dell'articolo 23 comma 3 dei criteri regionali della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., si applicano le compatibilità previste per l'addensamento A1.

5. Gli strumenti di programmazione e pianificazione commerciale sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale, prevedendo la predisposizione di un rapporto ambientale di analisi di compatibilità, allorché costituiscano il quadro di riferimento per successive autorizzazioni di interventi i cui progetti sono soggetti a verifica di impatto ambientale ai sensi dalla normativa nazionale e regionale in materia di VIA.

6. L'approvazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali, fermo restando quanto previsto circa l'eventuale assoggettamento alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale, è comunque subordinata alla verifica, di quanto previsto dagli articoli 26 e 27 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. relativi alla regolamentazione delle aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità, per quanto applicabili.

7. Per le medie e per le grandi strutture di vendita i progetti devono inoltre prevedere le misure atte a ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sullo stato dell'ambiente (suddivise per componente ambientale ovvero per aria e clima, acque, suolo, paesaggio/tessuto urbano, agenti fisici, produzione di rifiuti, consumi energetici e salute umana/traffico veicolare). Il soddisfacimento delle mitigazioni richieste dovrà essere puntualmente verificato da parte degli Uffici comunali competenti. In particolare dovrà essere rispettato quanto segue:

COMPONENTE AMBIENTALE ARIA E CLIMA

7.0. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. l'adozione di soluzioni tecnologiche che minimizzino le emissioni di inquinanti

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti. Inoltre, tali interventi dovranno essere coerenti con gli eventuali progetti di riqualificazione degli spazi pubblici previsti dalle NdA del PRG, i Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 15 ed i Progetti Integrati d'Ambito di cui al Regolamento n. 388 della Città.

3. Per singole porzioni dei soli Ambiti Storico Ambientali (ASA), attraverso i progetti di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione può applicare le compatibilità previste per l'addensamento commerciale del centro storico (A1).

4. Qualora il Regolamento di Polizia Urbana, le norme di PRG, del Regolamento Edilizio o di altri Regolamenti della Città, prevedano che l'area di insediamento sia soggetta a limitazioni ai sensi dell'articolo 23 comma 3 dei criteri regionali della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., si applicano le compatibilità previste per l'addensamento A1.

5. Gli strumenti di programmazione e pianificazione commerciale sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale, prevedendo la predisposizione di un rapporto ambientale di analisi di compatibilità, allorché costituiscano il quadro di riferimento per successive autorizzazioni di interventi i cui progetti sono soggetti a verifica di impatto ambientale ai sensi dalla normativa nazionale e regionale in materia di VIA.

6. L'approvazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali, fermo restando quanto previsto circa l'eventuale assoggettamento alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale, è comunque subordinata alla verifica, di quanto previsto dagli articoli 26 e 27 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. relativi alla regolamentazione delle aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità, per quanto applicabili.

7. Per le medie e per le grandi strutture di vendita i progetti devono inoltre prevedere le misure atte a ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sullo stato dell'ambiente (suddivise per componente ambientale ovvero per aria e clima, acque, suolo, paesaggio/tessuto urbano, agenti fisici, produzione di rifiuti, consumi energetici e salute umana/traffico veicolare). Il soddisfacimento delle mitigazioni richieste dovrà essere puntualmente verificato da parte degli Uffici comunali competenti. In particolare dovrà essere rispettato quanto segue:

COMPONENTE AMBIENTALE ARIA E CLIMA

7.0. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. l'adozione di soluzioni tecnologiche che minimizzino le emissioni di inquinanti

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

atmosferici; b. l'adozione di azioni di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici.

COMPONENTE AMBIENTALE ACQUA

7.1. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. l'adozione di accorgimenti tecnologici atti ad evitare inutili sprechi di acqua; b. l'adozione di sistemi di separazione di grassi animali e vegetali derivanti da attività di ristorazione e preparazione di alimenti in genere; c. la realizzazione di sistemi di collettamento separati delle acque meteoriche derivanti da coperture da quelle derivanti da piazzali; d. le acque derivanti da dilavamento di prima pioggia delle infrastrutture stradali e dei piazzali dovranno essere raccolte mediante canaline e caditoie afferenti a vasche di raccolta dotate di sistemi di depurazione quali sfangatori (per fanghi e sabbie) e disoleatori (per idrocarburi, oli); la nuova costruzione di medie e grandi strutture di vendita deve inoltre prevedere: e. un sistema di riutilizzo per usi compatibili delle acque di dilavamento delle superfici non interessate da calpestio (tetti, coperture); f. l'invarianza idraulica delle superfici interessate dall'intervento.

COMPONENTE AMBIENTALE SUOLO

7.2. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. le azioni di riduzione, mitigazione e compensazione delle quote di suolo impermeabilizzato secondo le linee guida attuative definite dalla Città; b. la realizzazione di bacini di raccolta per acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ruscellamento delle acque superficiali nei corsi d'acqua presenti o possibili criticità nei tratti di fognatura esistenti.

COMPONENTE AMBIENTALE PAESAGGIO/TESSUTO URBANO

7.3. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. l'integrazione architettonica tra gli edifici presenti e quelli in progetto in modo da mantenere una continuità in termini di paesaggio urbano; b. la riqualificazione e valorizzazione degli eventuali elementi caratterizzanti il paesaggio; c. gli accorgimenti progettuali finalizzati allo sviluppo di edifici "estroversi" con affacci commerciali e vetrine rivolte verso lo spazio pubblico; d. interventi finalizzati alla prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche; e. schermatura delle aree ecologiche e di eventuale deposito all'aperto; f. la realizzazione dei parcheggi prevalentemente all'interno della sagoma dell'edificio, salvo diverse condizioni previste dall'Amministrazione.

COMPONENTE AMBIENTALE AGENTI FISICI

7.4. per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico, prevedere: a. la valutazione previsionale di impatto acustico, relativamente ai soli impianti tecnologici, prevedendo

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

atmosferici; b. l'adozione di azioni di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici.

COMPONENTE AMBIENTALE ACQUA

7.1. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. l'adozione di accorgimenti tecnologici atti ad evitare inutili sprechi di acqua; b. l'adozione di sistemi di separazione di grassi animali e vegetali derivanti da attività di ristorazione e preparazione di alimenti in genere; c. la realizzazione di sistemi di collettamento separati delle acque meteoriche derivanti da coperture da quelle derivanti da piazzali; d. le acque derivanti da dilavamento di prima pioggia delle infrastrutture stradali e dei piazzali dovranno essere raccolte mediante canaline e caditoie afferenti a vasche di raccolta dotate di sistemi di depurazione quali sfangatori (per fanghi e sabbie) e disoleatori (per idrocarburi, oli); la nuova costruzione di medie e grandi strutture di vendita deve inoltre prevedere: e. un sistema di riutilizzo per usi compatibili delle acque di dilavamento delle superfici non interessate da calpestio (tetti, coperture); f. l'invarianza idraulica delle superfici interessate dall'intervento.

COMPONENTE AMBIENTALE SUOLO

7.2. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. le azioni di riduzione, mitigazione e compensazione delle quote di suolo impermeabilizzato secondo le linee guida attuative definite dalla Città; b. la realizzazione di bacini di raccolta per acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ruscellamento delle acque superficiali nei corsi d'acqua presenti o possibili criticità nei tratti di fognatura esistenti.

COMPONENTE AMBIENTALE PAESAGGIO/TESSUTO URBANO

7.3. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. l'integrazione architettonica tra gli edifici presenti e quelli in progetto in modo da mantenere una continuità in termini di paesaggio urbano; b. la riqualificazione e valorizzazione degli eventuali elementi caratterizzanti il paesaggio; c. gli accorgimenti progettuali finalizzati allo sviluppo di edifici "estroversi" con affacci commerciali e vetrine rivolte verso lo spazio pubblico; d. interventi finalizzati alla prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche; e. schermatura delle aree ecologiche e di eventuale deposito all'aperto; f. la realizzazione dei parcheggi prevalentemente all'interno della sagoma dell'edificio, salvo diverse condizioni previste dall'Amministrazione.

COMPONENTE AMBIENTALE AGENTI FISICI

7.4. per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico, prevedere: a. la valutazione previsionale di impatto acustico, relativamente ai soli impianti tecnologici, prevedendo

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

per gli impianti tecnici localizzazioni che tengano conto del contesto abitativo e di eventuali ricettori sensibili ponendoli alla massima distanza possibile, nonché prevedendo opportune schermature acustiche e visive; b. l'adozione di soluzioni tecnologiche atte al fonoassorbimento e al fonoisolamento degli edifici commerciali e dei relativi volumi tecnici.

7.5. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. la disponibilità di apposite aree destinate alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico, escludendo la possibilità di fermata su suolo pubblico e definendo modalità e orari di attività tali da evitare disturbo ai residenti e difficoltà alla circolazione; tali aree dovranno essere opportunamente schermate sia acusticamente che visivamente; b. le opportune schermature visive e idonei sistemi di ombreggiamento dei parcheggi, degli impianti tecnici e delle aree di sosta e movimentazione merci sopra citate, da realizzare preferibilmente con l'inserimento di elementi a verde.

7.6. per i centri commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq di Sv, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico e della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616, prevedere: a. la valutazione previsionale di impatto acustico, estesa a tutte le sorgenti.

COMPONENTE AMBIENTALE PRODUZIONE DI RIFIUTI

7.7. per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere: a. un programma di differenziazione dei rifiuti in funzione della tipologia commerciale tramite la raccolta concentrata e l'utilizzo di compattatori al fine di limitare la frazione di rifiuti da conferire in discarica; b. le localizzazioni idonee (coperte, protette e impermeabilizzate) per aree da adibire ad "isole ecologiche", adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti, di pertinenza di ogni singola attività insediata compresa un'adeguata accessibilità per i mezzi interessati alla raccolta dei rifiuti; c. l'incentivazione della valorizzazione della raccolta di alcune risorse fondamentali come carta, plastica, legno, alluminio e vetro, che devono essere gestite dai singoli consorzi di filiera; d. il conferimento della frazione organica in appositi centri di compostaggio; e. per le strutture con Sv maggiore di 900 mq, prevedere la disponibilità di aree aperte al pubblico destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare per le tipologie speciali.

COMPONENTE AMBIENTALE CONSUMI ENERGETICI

7.8. per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere: a. le soluzioni progettuali che privilegino l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico di minore impatto e, in via preferenziale,

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

per gli impianti tecnici localizzazioni che tengano conto del contesto abitativo e di eventuali ricettori sensibili ponendoli alla massima distanza possibile, nonché prevedendo opportune schermature acustiche e visive; b. l'adozione di soluzioni tecnologiche atte al fonoassorbimento e al fonoisolamento degli edifici commerciali e dei relativi volumi tecnici.

7.5. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere: a. la disponibilità di apposite aree destinate alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico, escludendo la possibilità di fermata su suolo pubblico e definendo modalità e orari di attività tali da evitare disturbo ai residenti e difficoltà alla circolazione; tali aree dovranno essere opportunamente schermate sia acusticamente che visivamente; b. le opportune schermature visive e idonei sistemi di ombreggiamento dei parcheggi, degli impianti tecnici e delle aree di sosta e movimentazione merci sopra citate, da realizzare preferibilmente con l'inserimento di elementi a verde.

7.6. per i centri commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq di Sv, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico e della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616, prevedere: a. la valutazione previsionale di impatto acustico, estesa a tutte le sorgenti.

COMPONENTE AMBIENTALE PRODUZIONE DI RIFIUTI

7.7. per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere: a. un programma di differenziazione dei rifiuti in funzione della tipologia commerciale tramite la raccolta concentrata e l'utilizzo di compattatori al fine di limitare la frazione di rifiuti da conferire in discarica; b. le localizzazioni idonee (coperte, protette e impermeabilizzate) per aree da adibire ad "isole ecologiche", adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti, di pertinenza di ogni singola attività insediata compresa un'adeguata accessibilità per i mezzi interessati alla raccolta dei rifiuti; c. l'incentivazione della valorizzazione della raccolta di alcune risorse fondamentali come carta, plastica, legno, alluminio e vetro, che devono essere gestite dai singoli consorzi di filiera; d. il conferimento della frazione organica in appositi centri di compostaggio; e. per le strutture con Sv maggiore di 900 mq, prevedere la disponibilità di aree aperte al pubblico destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare per le tipologie speciali.

COMPONENTE AMBIENTALE CONSUMI ENERGETICI

7.8. per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere: a. le soluzioni progettuali che privilegino l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico di minore impatto e, in via preferenziale,

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

utilizzare fonti rinnovabili di energia certificata secondo le indicazioni date dai Servizi competenti in materia ambientale della Città; b. le soluzioni progettuali così come indicate dall'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio finalizzate alla riduzione dei consumi energetici nonché a forme di autoproduzione sostenibile.

TRAFFICO VEICOLARE

7.9. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 1800 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, quale mitigazione e compensazione delle esternalità negative legate agli impatti sulla viabilità, prevedere: a. interventi a favore della mobilità sostenibile; b. l'adeguata messa in opera di sistemi di monitoraggio del traffico veicolare, integrati con i sistemi di infomobilità della Città; c. gli interventi di risanamento acustico delle infrastrutture stradali; d. la creazione di zone a velocità moderate (Zone 30 e Zone 20); e. interventi finalizzati alla tutela della presenza di utenze deboli (pedoni e ciclisti).

ART. 15 - VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

1. L'Amministrazione comunale adotta, in conformità con quanto dai Criteri commerciali, provvedimenti tesi a produrre il miglioramento dell'immagine e dell'identità urbana, la riqualificazione del tessuto commerciale, il rafforzamento della dinamica concorrenziale, lo sviluppo economico locale, l'attrazione turistica e la sicurezza del territorio.

2. Nell'ambito delle predette finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento, da approvarsi con apposito atto deliberativo a seguito della consultazione dei rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti, e sentite le Circoscrizioni interessate: a. Progetti di qualificazione urbana delle aree di addensamento commerciale (PQU); b. Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR); c. Progetti unitari di coordinamento (PUC); d. Progetti Integrati d'Ambito (PIA); e. Accordi specifici con operatori.

3. I Progetti di qualificazione urbana PQU prevedono la realizzazione degli interventi ammessi dai Criteri Commerciali e le forme integrate di facilitazione in base ad appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane, all'interno delle quali la presenza di insediamenti commerciali, pubblici esercizi, aree mercatali, servizi ed attività turistico-ricettive genera fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana.

4. I Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR) sono finalizzati al superamento delle eventuali situazioni di carenza del servizio commerciale e sono da redigersi nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

utilizzare fonti rinnovabili di energia certificata secondo le indicazioni date dai Servizi competenti in materia ambientale della Città; b. le soluzioni progettuali così come indicate dall'Allegato Energetico - Ambientale al Regolamento Edilizio finalizzate alla riduzione dei consumi energetici nonché a forme di autoproduzione sostenibile.

TRAFFICO VEICOLARE

7.9. per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 1800 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, quale mitigazione e compensazione delle esternalità negative legate agli impatti sulla viabilità, prevedere: a. interventi a favore della mobilità sostenibile; b. l'adeguata messa in opera di sistemi di monitoraggio del traffico veicolare, integrati con i sistemi di infomobilità della Città; c. gli interventi di risanamento acustico delle infrastrutture stradali; d. la creazione di zone a velocità moderate (Zone 30 e Zone 20); e. interventi finalizzati alla tutela della presenza di utenze deboli (pedoni e ciclisti).

ART. 15 - VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

1. L'Amministrazione comunale adotta, in conformità con quanto dai Criteri commerciali, provvedimenti tesi a produrre il miglioramento dell'immagine e dell'identità urbana, la riqualificazione del tessuto commerciale, il rafforzamento della dinamica concorrenziale, lo sviluppo economico locale, l'attrazione turistica e la sicurezza del territorio.

2. Nell'ambito delle predette finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento, da approvarsi con apposito atto deliberativo a seguito della consultazione dei rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti, e sentite le Circoscrizioni interessate: a. Progetti di qualificazione urbana delle aree di addensamento commerciale (PQU); b. Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR); c. Progetti unitari di coordinamento (PUC); d. Progetti Integrati d'Ambito (PIA); e. Accordi specifici con operatori.

3. I Progetti di qualificazione urbana PQU prevedono la realizzazione degli interventi ammessi dai Criteri Commerciali e le forme integrate di facilitazione in base ad appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane, all'interno delle quali la presenza di insediamenti commerciali, pubblici esercizi, aree mercatali, servizi ed attività turistico-ricettive genera fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana.

4. I Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR) sono finalizzati al superamento delle eventuali situazioni di carenza del servizio commerciale e sono da redigersi nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

5. I Progetti unitari di coordinamento (PUC) sono da redigersi nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 14 della D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i.. L'approvazione dei Progetti unitari di coordinamento è presupposto necessario per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi nelle Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L2. Il PUC approvato può essere attuato per parti con Strumento Urbanistico Esecutivo, purché dotati di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

6. I Progetti Integrati d'Ambito (PIA) di cui al Regolamento n. 388 della Città, sono finalizzati a valorizzare in modo integrato la presenza di attività commerciali, la gestione dello spazio pubblico ed a migliorare la qualità dell'immagine urbana.

7. Accordi specifici con operatori: vengono approvati con apposito atto deliberativo, in relazione alla necessità di sviluppare determinati assetti di natura commerciale, con particolare riferimento alle tipologie di intervento di trasformazione e riqualificazione urbana specificati al precedente comma 2 e per il riconoscimento delle Localizzazioni L1 di cui all'art. 14 comma 3 dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i.

8. L'obiettivo di cui al comma 1 può essere perseguito anche inserendo gli specifici contenuti previsti per i progetti e per gli accordi specifici descritti al precedente comma 2 nei seguenti progetti e programmi e nei relativi protocolli di intesa e convenzioni: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi e titoli abilitativi edilizi Convenzionati, di cui agli art. 32 e 49 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.; b. Programmi di recupero urbano (PRU, PRIU) di cui alla Legge 493/1993 e s.m.i.; c. Programmi integrati di cui alla Legge 203/1991 approvati con Accordo di Programma; d. Progetti di ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

ART. 16 - ONERI AGGIUNTIVI.

1. In applicazione di quanto previsto all'articolo 3, comma 3-bis e comma 3-ter della Legge Regionale sul commercio e dall'articolo 15 comma 19 lett. b dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita, ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato e grandi strutture di vendita ubicate in tutti gli addensamenti e localizzazioni commerciali, è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo, così come definito dalla deliberazione della Giunta Regionale dell'11 dicembre 2006, n. 2-4844 o da ogni eventuale sua successiva modifica. Tali oneri, ove nelle disponibilità della Città, dovranno essere destinati alla rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente e potranno essere utilizzati per la predisposizione e la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti di valorizzazione e potenziamento degli

5. I Progetti unitari di coordinamento (PUC) sono da redigersi nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 14 della D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i.. L'approvazione dei Progetti unitari di coordinamento è presupposto necessario per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi nelle Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L2. Il PUC approvato può essere attuato per parti con Strumento Urbanistico Esecutivo, purché dotati di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

6. I Progetti Integrati d'Ambito (PIA) di cui al Regolamento n. 388 della Città, sono finalizzati a valorizzare in modo integrato la presenza di attività commerciali, la gestione dello spazio pubblico ed a migliorare la qualità dell'immagine urbana.

7. Accordi specifici con operatori: vengono approvati con apposito atto deliberativo, in relazione alla necessità di sviluppare determinati assetti di natura commerciale, con particolare riferimento alle tipologie di intervento di trasformazione e riqualificazione urbana specificati al precedente comma 2 e per il riconoscimento delle Localizzazioni L1 di cui all'art. 14 comma 3 dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i.

8. L'obiettivo di cui al comma 1 può essere perseguito anche inserendo gli specifici contenuti previsti per i progetti e per gli accordi specifici descritti al precedente comma 2 nei seguenti progetti e programmi e nei relativi protocolli di intesa e convenzioni: a. Strumenti Urbanistici Esecutivi e titoli abilitativi edilizi Convenzionati, di cui agli art. 32 e 49 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.; b. Programmi di recupero urbano (PRU, PRIU) di cui alla Legge 493/1993 e s.m.i.; c. Programmi integrati di cui alla Legge 203/1991 approvati con Accordo di Programma; d. Progetti di ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico.

ART. 16 - ONERI AGGIUNTIVI.

1. In applicazione di quanto previsto all'articolo 3, comma 3-bis e comma 3-ter della Legge Regionale sul commercio e dall'articolo 15 comma 19 lett. b dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita, ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato e grandi strutture di vendita ubicate in tutti gli addensamenti e localizzazioni commerciali, è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo, così come definito dalla deliberazione della Giunta Regionale dell'11 dicembre 2006, n. 2-4844 o da ogni eventuale sua successiva modifica. Tali oneri, ove nelle disponibilità della Città, dovranno essere destinati alla rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente e potranno essere utilizzati per la predisposizione e la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti di valorizzazione e potenziamento degli

PROGETTO PRELIMINARE (marzo 2026)

insediamenti commerciali di cui all'articolo 15 del presente allegato o per progetti funzionali alla realizzazione dello Sportello Unico Attività Produttive relativamente alla Pianificazione Commerciale e alla riqualificazione delle aree mercatali.

2. Le modalità di quantificazione e applicazione dei suddetti oneri aggiuntivi saranno oggetto di appositi atti approvati dall'Amministrazione.

TABELLA N. 4 - LOCALIZZAZIONI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE L2 GIÀ RICONOSCIUTE (PP)

Nome Localizzazione L2
Via Botticelli
Ex Comau
Corso Romania
Stadio delle Alpi
Mirafiori

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO (settembre 2026)

insediamenti commerciali di cui all'articolo 15 del presente allegato o per progetti funzionali alla realizzazione dello Sportello Unico Attività Produttive relativamente alla Pianificazione Commerciale e alla riqualificazione delle aree mercatali.

2. Le modalità di quantificazione e applicazione dei suddetti oneri aggiuntivi saranno oggetto di appositi atti approvati dall'Amministrazione.

TABELLA N. 4 - LOCALIZZAZIONI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE L2 GIÀ RICONOSCIUTE (PTPD)

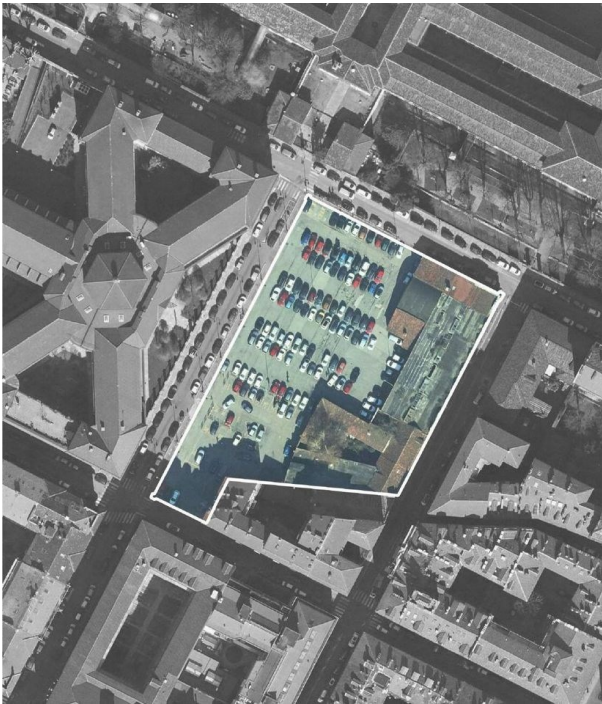
Nome Localizzazione L2
Via Botticelli
Ex Comau
Corso Romania
Stadio delle Alpi
Mirafiori

ATcs.01 — Isolato S. Eligio



Mappa di inquadramento

Indirizzo via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave
 Quartiere Centro



Mappa di inquadramento

Indirizzo via Giulio - via Bligny - via S. Chiara - via Piave
 Quartiere Centro
 Tutela Il fabbricato posto all'angolo tra le vie Giulio e Bligny è stato dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 comma 1 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, con decreto del Segretario regionale del Ministero della Cultura per il Piemonte rep. n. 111 del 10 giugno 2021.
 Componenti paesaggistiche Componenti Percettivo-Identitarie - Tavola T11-A2- 01. L'Isolato S. Eligio è interessato dall'asse prospettico "Rivoli-Superga"

NOTE

E' ammessa la demolizione dei bassi fabbricati non vincolati lungo via Giulio e via Bligny e la costruzione di un nuovo edificio a fronte continuo anche in aderenza a quelli esistenti.

I nuovi edifici dovranno essere allineati lungo i fili edilizi delle vie S. Chiara, Piave, Giulio e Bligny, che delimitano l'isolato.

L'altezza di gronda deve essere inferiore o pari a quella dell'edificio che si attesta su via Piave, sede dell'Archivio di Stato.

Lo spessore massimo delle nuove maniche su strada è di m. 12.

PRESCRIZIONI

La progettazione dovrà tenere conto della presenza dell'asse prospettico "Rivoli-Superga" che interessa l'ambito.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

Il fabbricato posto all'angolo tra le vie Giulio e Bligny è stato dichiarato di interesse artistico e storico ai sensi degli articoli 10 comma 1 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 con decreto rep. n. 111 del 10 giugno 2021 ed è sottoposto alle disposizioni in esso contenute.

È ammessa la demolizione dei bassi fabbricati non vincolati lungo via Giulio e via Bligny e la costruzione di nuovi edifici a fronte continuo anche in aderenza a quelli esistenti.

I nuovi edifici dovranno essere allineati lungo i fili edilizi delle vie S. Chiara, Piave, Giulio e Bligny, che delimitano l'isolato.

L'altezza di gronda, intesa quale altezza del cornicione, deve essere inferiore o pari a quella dell'edificio che si attesta su via Piave, sede dell'Archivio di Stato.

Lo spessore massimo delle nuove maniche su strada è di m. 12.

Progetto Preliminare

Marzo 2026 · R03-00-01

E' ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano in sottosuolo e in elevato nella parte interna dell'isolato.

E' prevista la realizzazione di attraversamenti pedonali e piazze all'interno dell'isolato, in luogo delle corti.

La definizione puntuale degli interventi sarà prevista con la redazione di un piano di recupero.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

Proposta Tecnica del Progetto Definitivo

Settembre 2026 · R03-00-02

È ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano in sottosuolo e in elevato nella parte interna dell'isolato.

È prevista la realizzazione di attraversamenti pedonali e piazze all'interno dell'isolato, in luogo delle corti.

L'attuazione è subordinata a piano di recupero a cui è demandata la definizione puntuale degli interventi.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

ATcs.02 — Corso Bolzano 18



Mappa di inquadramento

Indirizzo Corso Bolzano 18
Quartiere Centro

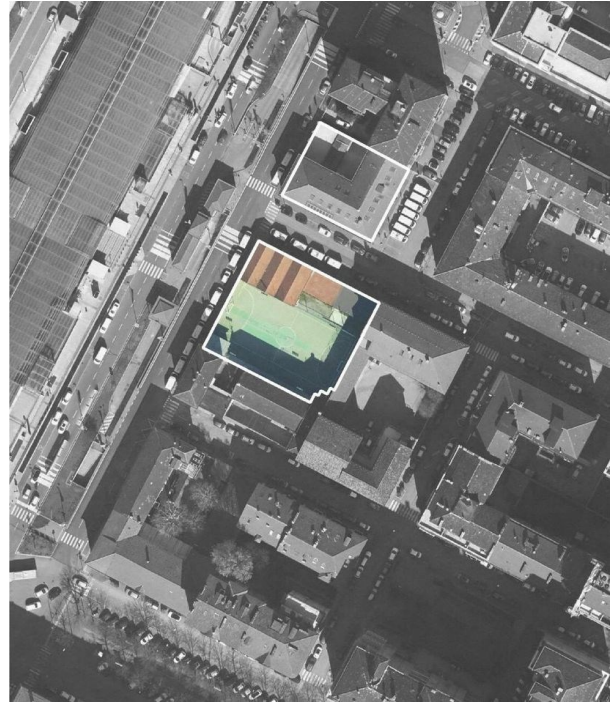
NOTE

L'intervento prevede la demolizione dei bassi fabbricati esistenti, se ammessa dalla Soprintendenza, e la realizzazione di nuovi edifici a 3 piani f.t. allineati sul filo dell'isolato lungo C.so Bolzano e Via Gozzi, in continuità con gli edifici confinanti.

I nuovi edifici devono essere costruiti con materiale e finiture coerenti con l'ambiente circostante e devono avere uno spessore di manica non superiore a m.12, con mantenimento di cortile interno.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con le prescrizioni previste per gli Ambiti a Funzione Sociale e di Interesse Collettivo (art. 45 delle NTA).

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Corso Bolzano 18
Quartiere Centro

PRESCRIZIONI

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'intervento prevede la demolizione dei bassi fabbricati esistenti, se ammessa dalla Soprintendenza, e la realizzazione di nuovi edifici a 3 piani f.t. allineati sul filo dell'isolato lungo C.so Bolzano e Via Gozzi, in continuità con gli edifici confinanti.

I nuovi edifici devono essere realizzati in coerenza con il tessuto consolidato, con materiale e finiture coerenti con l'ambiente circostante, devono avere uno spessore di manica non superiore a m.12, con il mantenimento del cortile interno.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1 c) e 3.1.d), nel rispetto delle prescrizioni previste per gli Ambiti a Funzione Sociale e di Interesse Collettivo (art. 43 delle Nda).

È ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.

ATcs.03 — Corso Bolzano 22



Mappa di inquadramento

Indirizzo Corso Bolzano 22
Quartiere Centro

NOTE

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un edificio a 3 piani f.t. con uno spessore di manica non superiore a m. 13, allineato al filo edilizio di C.so Bolzano e delle Vie Gozzi e Dorè, con mantenimento di cortile interno.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Corso Bolzano 22
Quartiere Centro

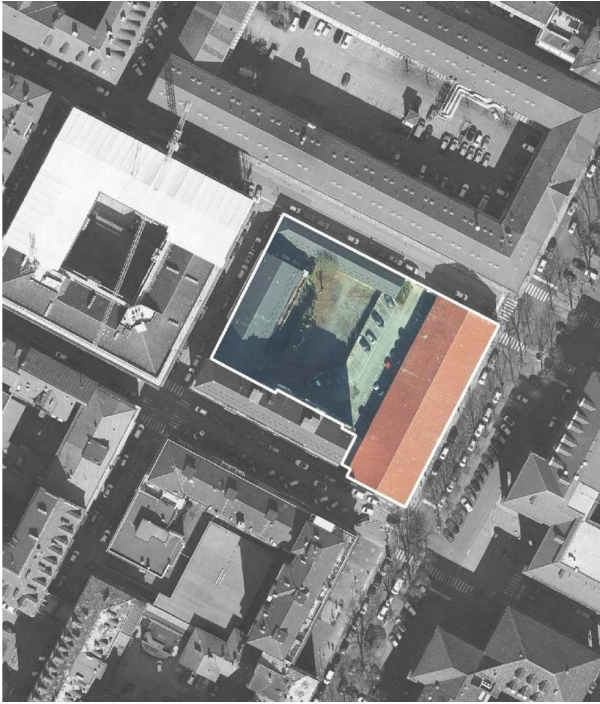
PRESCRIZIONI

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un edificio a 3 piani f.t. con uno spessore di manica non superiore a m. 13, allineato al filo edilizio di C.so Bolzano e delle Vie Gozzi e Dorè, con mantenimento di cortile interno.

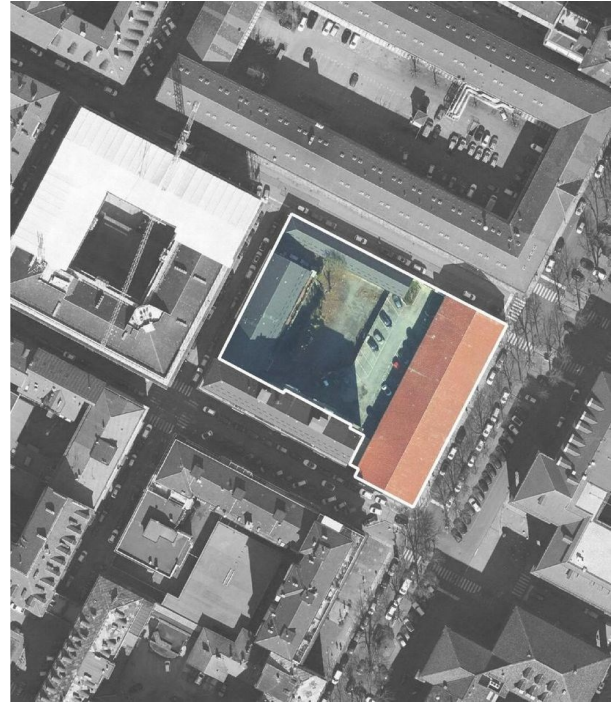
La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

È ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Corso Valdocco 7
Quartiere Centro



Mappa di inquadramento

Indirizzo Corso Valdocco 7
Quartiere Centro
Tutela Gli edifici su corso Valdocco e su via del Carmine, denominati "Caserma Cesare di Saluzzo", sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 e 128 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 con decreto rep. n. 160 del 14 maggio 2012 e sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.
Componenti paesaggistiche Componenti Percettivo-Identitarie - Tavola T11-A2- 01 - L'ambito è interessato dall'asse prospettico "Rivoli-Superga"

NOTE

È ammessa la demolizione dell'edificio esistente su via Nota e la contestuale ricostruzione con un'altezza massima di 5 piani fuori terra, al fine di ricostituire la cortina lungo la via.

Si prevede la conservazione degli edifici esistenti lungo corso Valdocco e la via San Domenico (edificio "per gli Invernali Esercizi delle Regie Truppe" ed edificio per i "bagni a doccia") con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle N.U.E.A..

È ammessa la realizzazione di soppalchi.

La progettazione dovrà tenere conto del contesto con particolare attenzione al rapporto con gli edifici dei Quartieri Militari.

Il disegno, i materiali e le finiture dei fronti dei nuovi edifici devono essere coerenti con la caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente circostante.

PRESCRIZIONI

Gli edifici su corso Valdocco e su via del Carmine, denominati "Caserma Cesare di Saluzzo", sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi degli artt. 10, 12 e 128 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 con decreto rep. n. 160 del 14 maggio 2012 e sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La progettazione dovrà tenere conto della presenza dell'asse prospettico "Rivoli-Superga" che interessa l'ambito.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

È ammessa la demolizione dell'edificio esistente su via Nota e la contestuale ricostruzione con un'altezza massima di 5 piani fuori terra, al fine di ricostituire la cortina lungo la via.

Si prevede la conservazione degli edifici esistenti lungo corso Valdocco e la via San Domenico (edificio "per gli Invernali Esercizi delle Regie Truppe" ed edificio per i "bagni a doccia") con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle N.dA.

È ammessa la realizzazione di soppalchi.

La progettazione dovrà tenere conto del contesto con particolare attenzione al rapporto con gli edifici dei Quartieri Militari.

Il disegno, i materiali e le finiture dei fronti dei nuovi edifici devono essere coerenti con la caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente circostante.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 264 del 14/11/2014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di VAS della Variante in Accordo di Programma A52.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

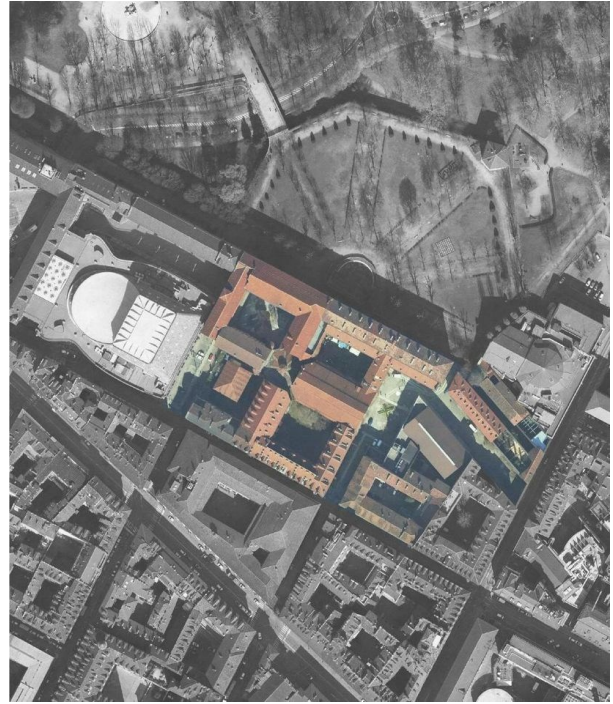
È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Giuseppe Verdi, 9
Quartiere Centro



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Giuseppe Verdi, 9
Quartiere Centro
Tutele Il Complesso della Cavallerizza Reale risulta sottoposto ai disposti di tutela per gli effetti del D.D.R n. 9603 del 01/08/2005 ai sensi del D.lgs.42/2004. Dal 1997, è iscritto nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco.
Componenti paesaggistiche Componenti Tavola A13-02-01 – Rete di connessione paesaggistica e siti Unesco - L'ambito è compreso tra le "Core zone" dei siti inseriti nel Patrimonio Mondiale dell'Unesco

NOTE

La Cavallerizza fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio.

E' situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato - di piazza Castello.

Il Piano Regolatore intende riqualificare l'intero complesso prevedendo la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono essere integrate dalle secondo le indicazioni dell'art.20 delle NTA.

L'area è assoggettata alla redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione", assunto con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisce l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, con riferimento alle indicazioni

PRESCRIZIONI

Il Complesso della Cavallerizza Reale risulta sottoposto ai disposti di tutela per gli effetti del D.D.R n. 9603 del 01/08/2005 ai sensi del D.lgs.42/2004.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'ambito è compreso tra le "Core zone" dei siti inseriti nel Patrimonio Mondiale dell'Unesco.

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati alla redazione della Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12 dicembre 2005, ai sensi dell'art. 51.03 delle Nda.

La Cavallerizza fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio.

E' situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato - di piazza Castello.

Il Piano Regolatore intende riqualificare l'intero complesso prevedendo la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono essere integrate secondo le indicazioni dell'art.20 delle Nda.

L'area è assoggettata alla redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione", assunto con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisce l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, con riferimento alle indicazioni

emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi per il Complesso della Cavallerizza conclusasi il 14 luglio 2004.

In sede di "Progetto Unitario di Riqualificazione" dovrà essere verificato l'uso pubblico a funzioni museali, espositive, universitarie e culturali della Cavallerizza Reale, della Rotonda e del Maneggio Chiabrese. La puntuale articolazione di tali funzioni di carattere generale deve essere specificata in sede attuativa. Le funzioni residenziali, che non potranno in ogni caso essere insediate al piano terra degli edifici, non possono superare il 50 % della S.L.P. complessiva, fatte salve diverse valutazioni in sede di esame del Progetto Unitario di Riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.

Devono essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali, e deve essere realizzata la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini.

Per quanto concerne le aree urbane interne al complesso della Cavallerizza (le Corti interne), aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (ivi comprese quelle che danno accesso alla Rotonda) le stesse non devono essere sottratte alla pubblica fruizione della cittadinanza.

I progetti attuativi sull'area della Cavallerizza devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle presenti N.U.E.A., possono essere assentiti dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Nell'ambito della complessiva riorganizzazione funzionale, gli interventi attuativi potranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati all'esterno del Complesso, lungo la via Rossini, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e nelle aree in prossimità dell'ambito; in caso di interventi consentiti nel sottosuolo dei cortili dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistenti riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottoie; per la piazzetta Rossaro dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.

Per le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, occorre reperire i relativi parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989), da realizzarsi come sopra specificato. Per le eventuali nuove volumetrie è altresì necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici.

Fatta eccezione per gli interventi attivati ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., gli interventi si attuano anche per parti (unità minime di intervento) tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo.

emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi per il Complesso della Cavallerizza conclusasi il 14 luglio 2004.

In sede di "Progetto Unitario di Riqualificazione" dovrà essere verificato l'uso pubblico a funzioni museali, espositive, universitarie e culturali della Cavallerizza Reale, della Rotonda e del Maneggio Chiabrese. La puntuale articolazione di tali funzioni di carattere generale deve essere specificata in sede attuativa. Le funzioni residenziali, che non potranno in ogni caso essere insediate al piano terra degli edifici, non possono superare il 50 % della S.L. complessiva, fatte salve diverse valutazioni in sede di esame del Progetto Unitario di Riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.

Devono essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali, e deve essere realizzata la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini.

Per quanto concerne le aree urbane interne al complesso della Cavallerizza (le Corti interne), aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (ivi comprese quelle che danno accesso alla Rotonda) le stesse non devono essere sottratte alla pubblica fruizione della cittadinanza.

I progetti attuativi sull'area della Cavallerizza devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle presenti NdA, possono essere assentiti dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Nell'ambito della complessiva riorganizzazione funzionale, gli interventi attuativi potranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati all'esterno del Complesso, lungo la via Rossini, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e nelle aree in prossimità dell'ambito; in caso di interventi consentiti nel sottosuolo dei cortili dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistenti riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottoie; per la piazzetta Rossaro dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.

Per le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, occorre reperire i relativi parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989), da realizzarsi come sopra specificato. Per le eventuali nuove volumetrie è altresì necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici.

Fatta eccezione per gli interventi attivati ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., gli interventi si attuano anche per parti (unità minime di intervento) tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo.



Mappa di inquadramento

Indirizzo
Quartiere

Via Vittorio Amedeo II 12
Centro

NOTE

L'intervento propone la demolizione dell'edificio esistente a 2 piani f.t. e la realizzazione di un nuovo edificio a 5 piani f.t., con uno spessore massimo di manica di 13 m.

Il nuovo fronte deve riprendere l'allineamento e l'altezza degli edifici contigui ed essere costruito in aderenza ad essi.

I materiali e le finiture devono essere coerenti con la caratterizzazione storica dell'ambiente e degli edifici circostanti.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.



Mappa di inquadramento

Indirizzo
Quartiere

Via Vittorio Amedeo II 12
Centro

PRESCRIZIONI

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'intervento propone la demolizione dell'edificio esistente a 2 piani f.t. e la realizzazione di un nuovo edificio a 5 piani f.t., con uno spessore massimo di manica di 13 m.

Il nuovo fronte deve riprendere l'allineamento e l'altezza degli edifici contigui ed essere costruito in aderenza ad essi.

I materiali e le finiture devono essere coerenti con la caratterizzazione storica dell'ambiente e degli edifici circostanti.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

È ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Gaudenzio Ferrari, 6
Quartiere Centro



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Gaudenzio Ferrari, 6
Quartiere Centro
Tutele L'ambito fa parte di una più estesa area intorno alla Mole Antonelliana sottoposta a "tutela indiretta" ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/2004 in quanto "Area di rispetto della Mole Antonelliana" con DDR. n. 430 del 25/10/2011.
Componenti paesaggistiche Componenti Percettivo-Identitarie - Tavola T11-A2- 01 - In prossimità dell'ambito, la Mole Antonelliana è identificata quale "Belvedere" e "Fulcro del costruito".

NOTE

L'area è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi ineditati e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare un'area non costruita lungo Via Gaudenzio Ferrari.

Si rimanda la definizione puntuale degli interventi a strumento urbanistico esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, tenendo conto degli edifici al contorno (Mole Antonelliana e i suoi giardini, edificio della Rai, teatro di Torino ed edifici residenziali lungo le Vie Ferrari e Montebello).

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

PRESCRIZIONI

L'ambito è sottoposto a "tutela indiretta" ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/2004 in quanto "Area di rispetto della Mole Antonelliana" con DDR. n. 430 del 25/10/2011.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'area è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi ineditati e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare un'area non costruita lungo Via Gaudenzio Ferrari.

L'attuazione è subordinata a strumento urbanistico esecutivo a cui è demandata la definizione puntuale degli interventi, tenendo conto degli edifici al contorno (Mole Antonelliana e i suoi giardini, edificio della Rai, teatro di Torino ed edifici residenziali lungo le Vie Ferrari e Montebello).

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi e potrà valutare la demolizione dei bassi fabbricati e l'apertura del vicolo Benevello.

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sui fili edilizi, con altezza massima pari agli edifici adiacenti e uguale spessore di manica.

Il progetto dovrà definire la configurazione di questi spazi e potrà valutare la demolizione dei bassi fabbricati e l'apertura del vicolo Benevello.

Le nuove edificazioni dovranno essere allineate sui fili edilizi, con altezza massima pari agli edifici adiacenti e uguale spessore di manica.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Vicolo Cesare Benevello
Quartiere Centro

NOTE

L'area è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi ineditati e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare un'area non costruita lungo Via Montebello.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad uno strumento urbanistico esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, tenendo conto degli edifici al contorno (Mole Antonelliana e i suoi giardini, edificio della Rai, teatro di Torino ed edifici residenziali lungo le Vie Ferrari e Montebello).



Mappa di inquadramento

Indirizzo Vicolo Cesare Benevello
Quartiere Centro
Tutele Con DCR n. 15 del 17/11/2025, l'area riveste interesse storico, artistico e archeologico ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004. L'ambito fa parte di una più estesa area intorno alla Mole Antonelliana sottoposta a "tutela indiretta" ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/2004 in quanto "Area di rispetto della Mole Antonelliana" con DDR. n. 430 del 25/10/2011.

Componenti paesaggistiche Componenti Percettivo-Identitarie - Tavola T11-A2- 01 - In prossimità dell'ambito, la Mole Antonelliana è identificata quale "Belvedere" e "Fulcro del costruito".

PRESCRIZIONI

L'area riveste interesse storico, artistico e archeologico ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004 (DCR n. 15 del 17/11/2025), ed è sottoposta a "tutela indiretta" ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/2004 in quanto "Area di rispetto della Mole Antonelliana" con DDR. n. 430 del 25/10/2011.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'area è caratterizzata nel suo intorno da alcuni spazi ineditati e privi di definizione e dai ruderi del teatro di Torino.

L'intervento riguarda in particolare un'area non costruita lungo Via Montebello.

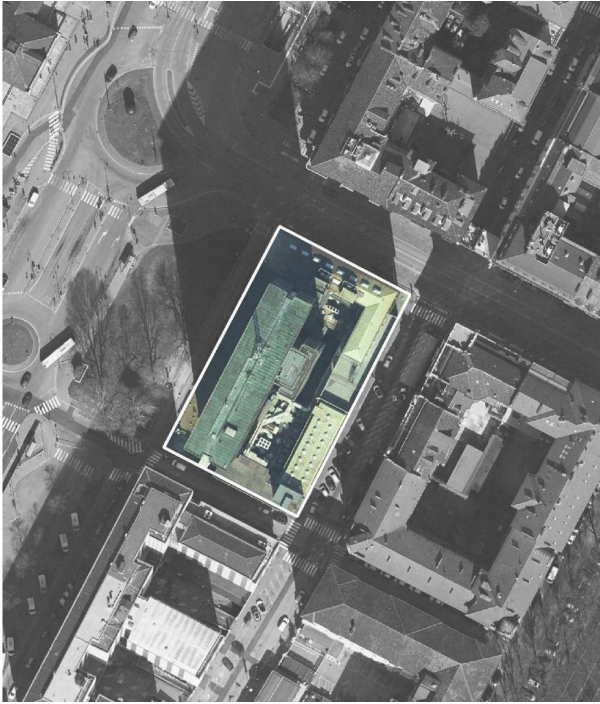
La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

Si rimanda la definizione puntuale degli interventi ad uno strumento urbanistico esecutivo che preveda la sistemazione complessiva dell'area, tenendo conto degli edifici al contorno (Mole Antonelliana e i suoi giardini, edificio della Rai, teatro di Torino ed edifici residenziali lungo le Vie Ferrari e Montebello).

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà confrontarsi con la presenza dell'ex teatro Scribe, il cui sedime è esterno

all'area dell'ATcs. 08, al fine di garantirne la valorizzazione architettonica.

L'intervento di trasformazione dell'area dovrà essere esteso all'edificio dell'ex teatro e dovrà garantire la valorizzazione dello stesso.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Cernaia, 65
Quartiere Centro

NOTE

L'immobile denominato "Ex Grattaciolo RAI" occupa l'isolato delimitato da Via Cernaia, Piazza XVIII Dicembre, Via Ruffini e Via Guicciardini.

L'immobile venne edificato su progetto degli architetti Aldo Morbelli e Domenico Morelli tra il 1962 e il 1968 ed è composto da un corpo centrale principale di 19 piani (il grattaciolo) che si innesta su due corpi che costituiscono una "C" con 5 piani su Via Cernaia e Via Guicciardini e 3 piani su Via Ruffini; i piani interrati occupano tutta la superficie dell'isolato. Lo sviluppo verticale della torre è connotato dalle partizioni di facciata, con una terrazza sommitale coperta da un'ampia pensilina; la struttura è in acciaio a vista, rivestita da curtain wall in alluminio e vetro, la cui scansione regolare e proporzionata evoca i grattacioli newyorkesi degli anni Cinquanta.

E' previsto l'insediamento a tutti i piani di un mix di funzioni direzionali e di servizio, residenziali, turistico-ricettive, commerciali e pubblici esercizi; la destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici; non sono ammesse le attività produttive. Al piano terra non è consentita la destinazione residenziale.

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino alla ristrutturazione edilizia da attuarsi secondo l'Allegato A delle NdA; sono inoltre ammessi i seguenti interventi aggiuntivi, che nel complesso non devono produrre incrementi di SL e di volumetria:

- è ammessa la demolizione del corpo scale della torre e la demolizione delle maniche del podio su via Guicciardini e via Ruffini con possibile riplasmazione della SL e della



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Cernaia, 65
Quartiere Centro

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati alla redazione della Relazione Paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, comprensiva dello studio di inserimento paesaggistico, ai sensi dell'art. 50.05 delle NdA.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'immobile denominato "Ex Grattaciolo RAI" occupa l'isolato delimitato da Via Cernaia, Piazza XVIII Dicembre, Via Ruffini e Via Guicciardini.

L'immobile venne edificato su progetto degli architetti Aldo Morbelli e Domenico Morelli tra il 1962 e il 1968 ed è composto da un corpo centrale principale di 19 piani (il grattaciolo) che si innesta su due corpi che costituiscono una "C" con 5 piani su Via Cernaia e Via Guicciardini e 3 piani su Via Ruffini; i piani interrati occupano tutta la superficie dell'isolato. Lo sviluppo verticale della torre è connotato dalle partizioni di facciata, con una terrazza sommitale coperta da un'ampia pensilina; la struttura è in acciaio a vista, rivestita da curtain wall in alluminio e vetro, la cui scansione regolare e proporzionata evoca i grattacioli newyorkesi degli anni Cinquanta.

È previsto l'insediamento a tutti i piani di un mix di funzioni direzionali e di servizio, residenziali, turistico-ricettive, commerciali e pubblici esercizi; la destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici; non sono ammesse le attività produttive. Al piano terra non è consentita la destinazione residenziale.

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino alla ristrutturazione edilizia da attuarsi secondo l'Allegato A delle NdA; sono inoltre ammessi i seguenti interventi aggiuntivi, che nel complesso non devono produrre incrementi di SL e di volumetria:

→ è ammessa la demolizione del corpo scale della torre e la demolizione delle maniche del podio su via Guicciardini e via Ruffini con possibile riplasmazione della SL e della

volumetria verso tutte le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda;

- è ammessa la riplasmazione della SL mediante tamponamenti della torre e la copertura della corte interna;
- la SL riplasmata può essere prevista altresì sul terrazzo di copertura della torre, ferma restando l'altezza esistente dell'edificio di circa 72 metri, che non può essere sopraelevata neanche per l'inserimento di apparati tecnologici;
- gli interventi di riplasmazione sulle vie Cernaia e Guicciardini devono prevedere edificazioni con un'altezza massima pari a quella degli edifici prospettanti sulle rispettive vie;
- è ammesso il superamento del parametro della profondità di manica e l'altezza degli edifici oltre i 18 metri con le limitazioni sopra indicate.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le volumetrie riplasmate sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, anche reperibili con parcheggi per la mobilità sostenibile.

Per gli interventi sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto ed è ammessa la riduzione all'1% rispetto alla SL di progetto della percentuale di superficie da destinare a mobilità sostenibile.

volumetria verso tutte le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda;

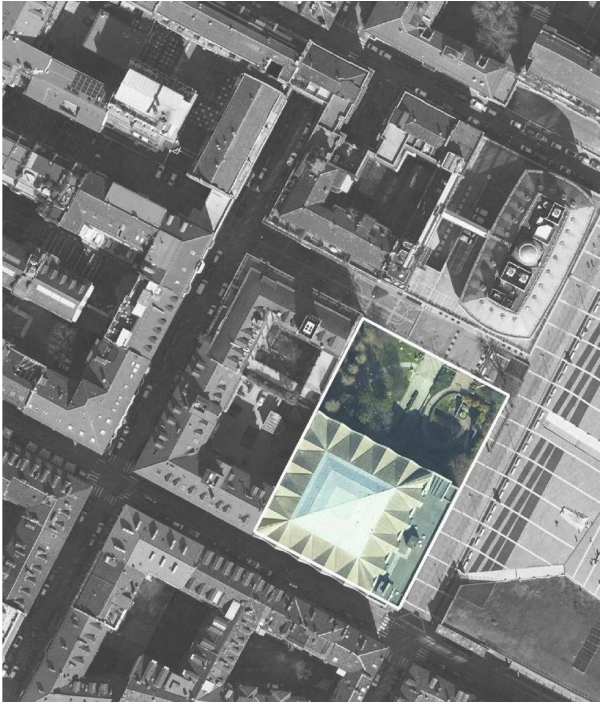
- è ammessa la modifica del profilo esterno della torre finalizzata alla riqualificazione energetica anche con eventuale riplasmazione dei volumi;
- è ammessa la copertura della corte interna;
- la SL riplasmata può essere prevista altresì sul terrazzo di copertura della torre, ferma restando l'altezza esistente dell'edificio di circa 72 metri, che non può essere sopraelevata neanche per l'inserimento di apparati tecnologici;
- è ammesso il superamento del parametro della profondità di manica e l'altezza degli edifici oltre i 18 metri con le limitazioni sopra indicate;

→ è consentito l'eventuale incremento di SL esclusivamente nei piani interrati recuperando le superfici accessorie esistenti. In tal caso dovranno essere reperite le aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della SL in incremento. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

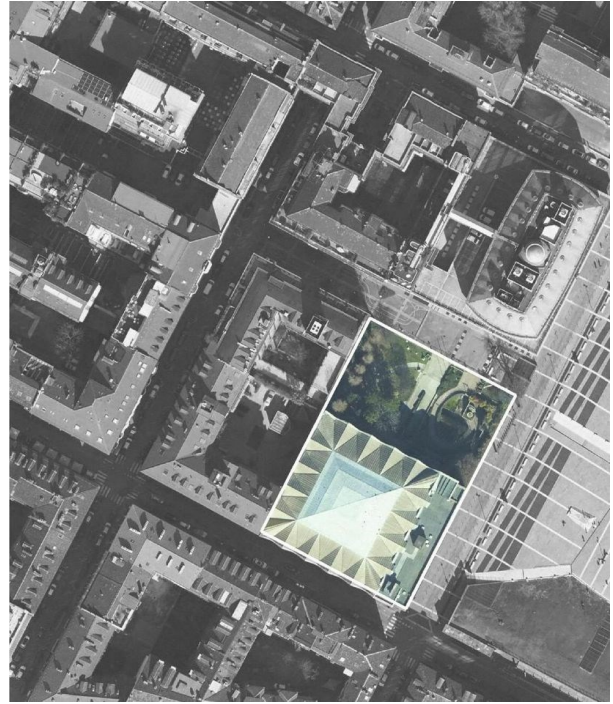
Le volumetrie riplasmate sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, anche reperibili con parcheggi per la mobilità sostenibile.

Per gli interventi sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto. La percentuale di superficie da destinare a mobilità sostenibile è pari all'1% della nuova SL di progetto e di quella oggetto di riplasmazione.



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via S. Francesco da Paola, 28
Quartiere Centro



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via S. Francesco da Paola, 28
Quartiere Centro
Tutele

L'edificio "ex Borsa Valori" è sottoposto a "diritto d'autore" con Decreto Ministeriale 262 del 21/08/2017, che riconosce l'importante carattere artistico dell'immobile, ai sensi dell'art. 20 della legge 22 aprile 1941, n. 633 e s.m.i., che per le sue caratteristiche e la qualità degli spazi, rappresenta uno degli esempi di rilievo nel panorama dell'architettura italiana della seconda metà del Novecento.

NOTE

L'immobile già sede della Borsa Valori è ubicato tra le vie Camillo Benso, Giuseppe Pomba, Nino Costa e Francesco da Paola.

Non è consentito l'insediamento di Residenziale (1), Attività produttive (3.1), di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione.

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino alla ristrutturazione da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti NdA; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda (SL) di mq 200 circa, esclusivamente finalizzati alla realizzazione del nuovo corpo distributivo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è

PRESCRIZIONI

L'edificio "ex Borsa Valori" è sottoposto a "diritto d'autore" con Decreto Ministeriale 262 del 21/08/2017 e rappresenta uno degli esempi di rilievo nel panorama dell'architettura italiana della seconda metà del Novecento.

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

L'immobile già sede della Borsa Valori è ubicato tra le vie Camillo Benso, Giuseppe Pomba, Nino Costa e Francesco da Paola.

Non è consentito l'insediamento di Residenziale (1), Attività produttive (3.1), di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione.

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi fino alla ristrutturazione edilizia da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti NdA; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda (SL) di mq 200 circa, esclusivamente finalizzati alla realizzazione del nuovo corpo distributivo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore.

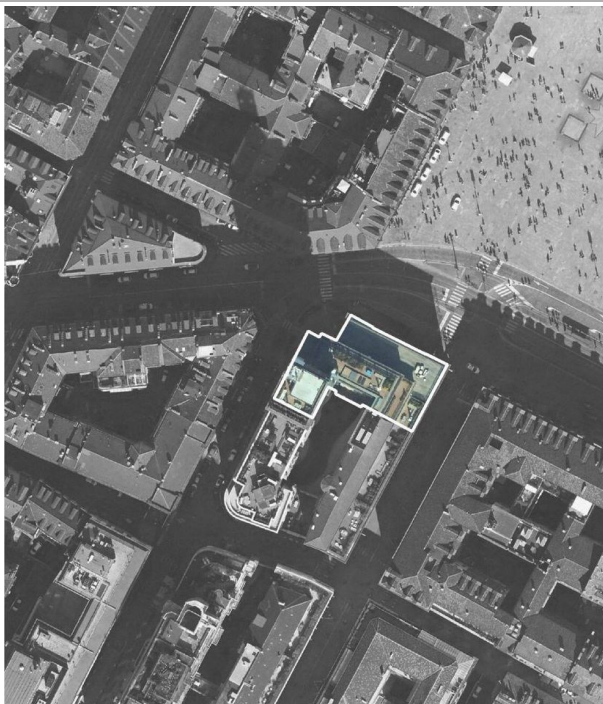
Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

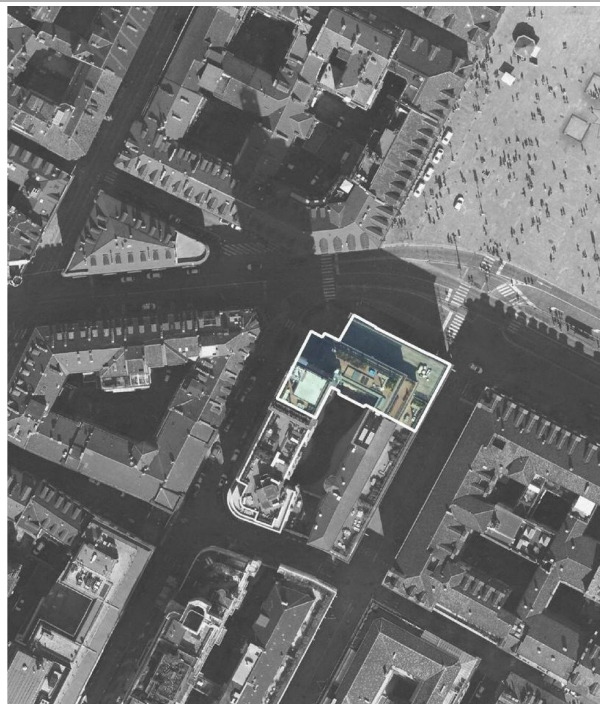
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

ATcs.11 — Grattacielo di piazza Castello



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Giovanni Battista Viotti, 1
Quartiere Centro



Mappa di inquadramento

Indirizzo Via Giovanni Battista Viotti, 1
Quartiere Centro
Tutele Avvio del procedimento di dichiarazione d'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10, 13 e 14 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. relativo all'isolato Sant'Emanuele, con nota dell'1 giugno 2026 della Soprintendenza.

NOTE

L'area è ubicata nell'isolato di Sant'Emanuele, in via Viotti n. 1 angolo piazza Castello n. 113 e via Roma.

L'immobile fa parte del complesso di via Roma, e più precisamente del primo tratto tra piazza Castello e piazza San Carlo, oggetto di risanamento e ristrutturazione urbanistica tra il 1931 e il 1932. Progettato dall'arch. Armando Melis de Villa in collaborazione con l'ing. Giovanni Bernocco, è il risultato della mediazione tra il disegno tradizionale e barocco del corpo di fabbrica e delle facciate su via Roma e su piazza Castello e il corpo su via Viotti in stile razionalista "mendelsohniano", caratterizzato da finestre praticate entro modanature continue, che conferiscono al volume un taglio marcatamente orizzontale. L'edificio è concluso dalla cosiddetta "Torre Littoria", un grattacielo di 19 piani (20 piani f.t.).

Non è consentito l'insediamento di Attività produttive (3.1) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione.

Per la particolare valenza storica dell'immobile, gli interventi ammessi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle NdA, prevedono come massimo intervento il risanamento conservativo per le diverse parti dell'edificio ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi finalizzati alla realizzazione, sulla copertura piana dell'edificio più

PRESCRIZIONI

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati alla redazione della Relazione Paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, comprensiva dello studio di inserimento paesaggistico, ai sensi dell'art. 50.05 delle NdA.

L'area è ubicata nell'isolato di Sant'Emanuele, in via Viotti n. 1 angolo piazza Castello n. 113 e via Roma.

L'immobile fa parte del complesso di via Roma, e più precisamente del primo tratto tra piazza Castello e piazza San Carlo, oggetto di risanamento e ristrutturazione urbanistica tra il 1931 e il 1932. Progettato dall'arch. Armando Melis de Villa in collaborazione con l'ing. Giovanni Bernocco, è il risultato della mediazione tra il disegno tradizionale e barocco del corpo di fabbrica e delle facciate su via Roma e su piazza Castello e il corpo su via Viotti in stile razionalista "mendelsohniano", caratterizzato da finestre praticate entro modanature continue, che conferiscono al volume un taglio marcatamente orizzontale. L'edificio è concluso dalla cosiddetta "Torre Littoria", un grattacielo di 19 piani (20 piani f.t.).

Non è consentito l'insediamento di Attività produttive (3.1) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione.

Per la particolare valenza storica dell'immobile, gli interventi ammessi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle NdA, prevedono come massimo intervento il risanamento conservativo per le diverse parti dell'edificio ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi inoltre i soli interventi aggiuntivi finalizzati alla realizzazione, sulla copertura piana dell'edificio più

basso fronte piazza, di esercizi pubblici fino ad una SL max di 277 mq, da realizzarsi mediante strutture vetrate a tuttaluce collegate ai piani settimo ed ottavo dell'edificio a torre; a tal fine sono ammesse le modifiche di facciata strettamente necessarie.

Fatte salve ulteriori e diverse valutazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi, è peraltro ammessa la realizzazione di un collegamento diretto ed autonomo ai piani settimo, ottavo, diciottesimo e diciannovesimo attraverso l'inserimento di un ascensore panoramico sulla facciata della torre.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

basso fronte piazza, di esercizi pubblici fino ad una SL max di 277 mq, da realizzarsi mediante strutture vetrate a tuttaluce collegate ai piani settimo ed ottavo dell'edificio a torre; a tal fine sono ammesse le modifiche di facciata strettamente necessarie.

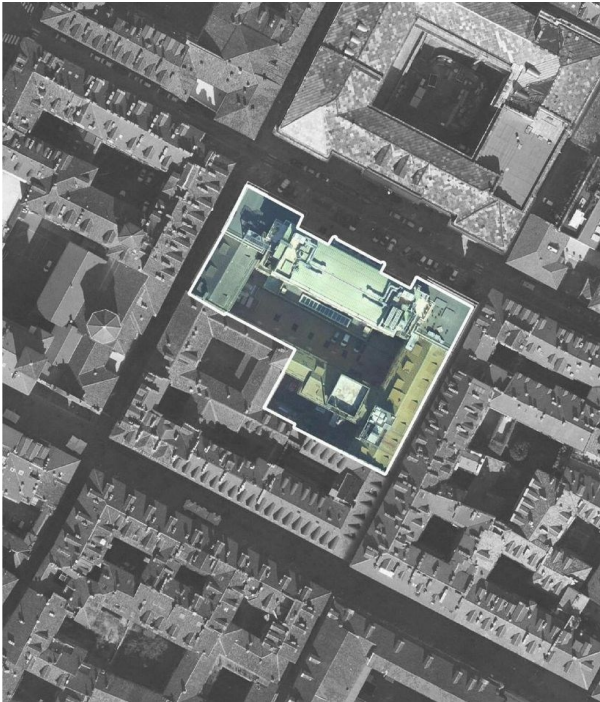
Fatte salve ulteriori e diverse valutazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio derivanti dall'esame dei progetti edilizi, è ammessa la realizzazione di un collegamento diretto ed autonomo ai piani settimo, ottavo, diciottesimo e diciannovesimo attraverso l'inserimento di un ascensore panoramico sulla facciata della torre.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

*Mappa di inquadramento*

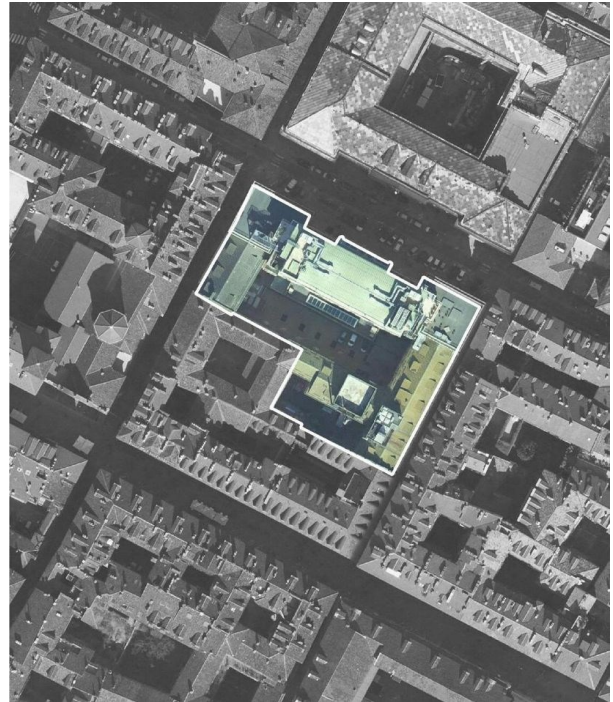
Indirizzo Via Corte d'Appello, 11
Quartiere Centro

NOTE

L'immobile è ubicato nell'antico isolato di Santa Genovieffa, in via Corte d'Appello 11, tra via sant'Agostino e via delle Orfane; venne edificato su progetto dell'Arch. Armando Melis de Villa e dell'Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell'art Déco e in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d'avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l'organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i coevi canoni angloamericani dell'Office Building.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici.

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti NdA, fino al Risanamento Conservativo per le diverse parti del fabbricato ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda di pavimento (SL) per un massimo di mq. 55, esclusivamente finalizzati al completamento della sala conferenze ubicata al piano ottavo e per un massimo di mq. 95 finalizzati alla realizzazione di nuovi volumi al sesto piano.

*Mappa di inquadramento*

Indirizzo Via Corte d'Appello, 11
Quartiere Centro

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati alla redazione della Relazione Paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, comprensiva dello studio di inserimento paesaggistico, ai sensi dell'art. 50.05 delle NdA.

L'immobile è ubicato nell'antico isolato di Santa Genovieffa, in via Corte d'Appello 11, tra via sant'Agostino e via delle Orfane; venne edificato su progetto dell'Arch. Armando Melis de Villa e dell'Ing. Giovanni Bernocco tra il 1930 ed il 1936. Stilisticamente vicino ai canoni formali dell'art Déco e in linea con il rinnovamento imposto dalla nuova produzione architettonica nazionale e locale alla tipologia del palazzo per uffici, i progettisti adottarono in esso alcune soluzioni tecniche d'avanguardia quali la struttura portante in armatura metallica saldata (primo edificio civile in Italia) e l'organizzazione dei volumi e degli spazi secondo i coevi canoni angloamericani dell'Office Building.

La destinazione è quella delle Aree dei tessuti storici, con esclusione dell'insediamento di nuove superfici edilizie aventi le destinazioni d'uso di cui all'art. 5.02, punti 3.1.a) 3.1.c) e 3.1.d).

Per l'immobile sono previste opere di complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite interventi, da attuarsi secondo le definizioni dell'Allegato A delle presenti NdA, fino al Risanamento Conservativo per le diverse parti del fabbricato ad eccezione dell'interno dei corpi di fabbrica, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia; sono ammessi interventi di ampliamento con incremento della superficie lorda (SL) per un massimo di mq. 95 finalizzati alla realizzazione di nuovi volumi al sesto piano.

È inoltre ammesso il riutilizzo delle superfici interrato con le destinazioni previste dalla scheda e la modifica della quota del cortile interno.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della SL in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi secondo le regole generali del Piano Regolatore di cui all'articolo 6 delle presenti NdA.

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

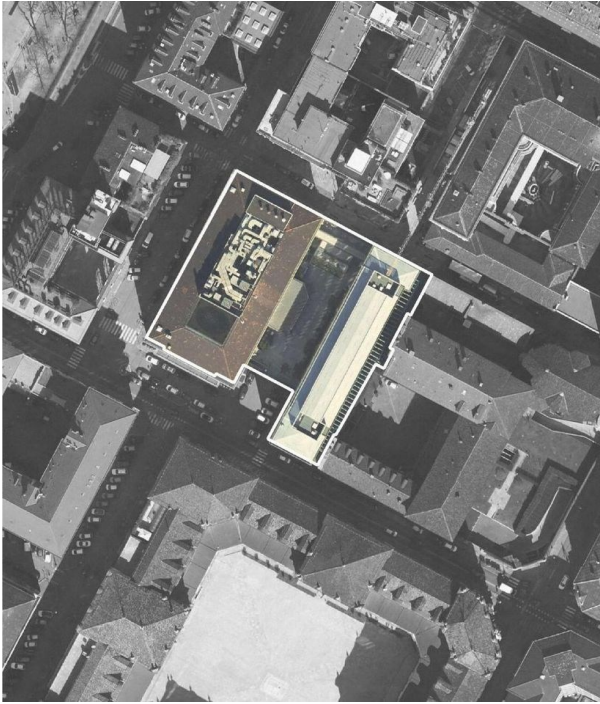
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le nuove volumetrie sono subordinate al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della SL in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Per gli interventi nella presente area sopra descritti non è richiesto il rispetto degli articoli del Regolamento edilizio, qualora in contrasto.

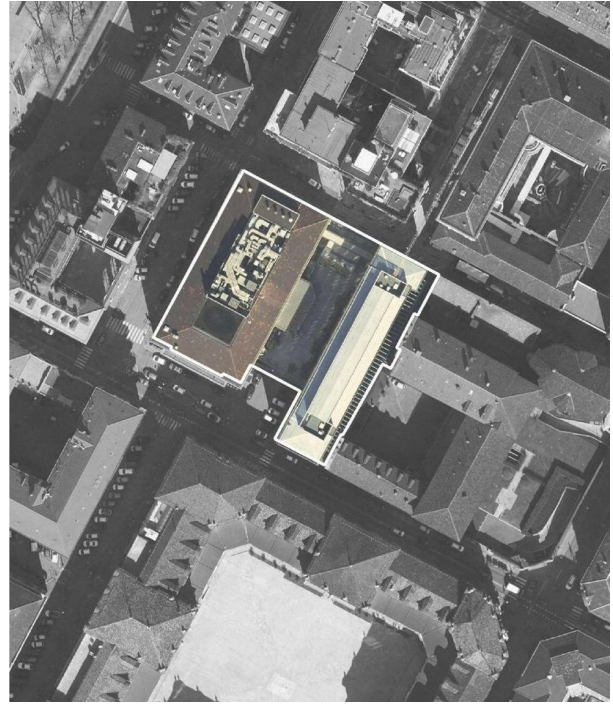
Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo.

*Mappa di inquadramento*

Indirizzo Via dell'Arcivescovado, 18
Quartiere Centro

NOTE

L'area è ubicata tra la via Arcivescovado, San Francesco d'Assisi, Lascaris e la sede arcivescovile. L'immobile si compone di due corpi di fabbrica, uno a sei piani fuori terra oltre il piano sottotetto, prospettante sulle vie dell'Arcivescovado, San Francesco d'Assisi e Lascaris, l'altro a cinque piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, adiacente al complesso della sede Arcivescovile, collegati tra loro da un corpo su tre livelli lungo via Lascaris. La destinazione d'uso è Turistico-ricettiva (2) di cui all'art. 5 delle NTA. Sono sempre ammesse attività espositive e congressuali. Entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, sono ammesse attività complementari e accessorie funzionali all'attività principale. Quale intervento di completamento, al piano sottotetto del corpo di fabbrica ubicato longitudinalmente lungo la via San Francesco d'Assisi, sono ammesse attività di servizio strumentali all'attività principale, quali ristorante panoramico, cucina e relativi servizi, per una superficie massima pari a mq. 650. È ammessa la modifica dell'altezza interna delle solette misurata da estradosso ad intradosso fino ad un massimo di m. 3,00. La copertura potrà essere realizzata anche con soletta piana.

*Mappa di inquadramento*

Indirizzo Via dell'Arcivescovado, 18
Quartiere Centro

PRESCRIZIONI

L'area ricade tra gli Ambiti di potenziale interesse archeologico e paleontologico.

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati alla redazione dello studio di inserimento paesaggistico, ai sensi dell'art. 50.04 delle Nda.

L'area è ubicata tra le vie Arcivescovado, San Francesco d'Assisi, Lascaris e la sede arcivescovile.

L'immobile si compone di due corpi di fabbrica, uno a sei piani fuori terra oltre il piano sottotetto, prospettante sulle vie dell'Arcivescovado, San Francesco d'Assisi e Lascaris, l'altro a cinque piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, adiacente al complesso della sede Arcivescovile, collegati tra loro da un corpo su tre livelli lungo via Lascaris.

La destinazione d'uso è Turistico-ricettiva (2) di cui all'art. 5 delle Nda.

Sono sempre ammesse attività espositive e congressuali.

Entro il limite del 25% della S.L. esistente o in progetto, sono ammesse attività complementari e accessorie funzionali all'attività principale.

Quale intervento di completamento, al piano sottotetto del corpo di fabbrica ubicato longitudinalmente lungo la via San

Francesco d'Assisi, sono ammesse attività di servizio strumentali all'attività principale, quali ristorante panoramico, cucina e relativi servizi, per una superficie massima pari a mq. 650. È ammessa la modifica dell'altezza interna delle solette misurata da estradosso ad intradosso fino ad un massimo di m. 3,00. La copertura potrà essere realizzata anche con soletta piana.

La progettazione del piano sottotetto e del livello sovrastante con funzioni di carattere tecnologico dovrà prestare particolare attenzione per quanto attiene l'inserimento ambientale e architettonico. Il piano che ospita gli elementi tecnici dovrà essere trattato come coronamento dell'edificio e contestualmente prevedere interventi di mascheramento degli elementi tecnologici esistenti, in special modo per quanto riguarda i prospetti sulle vie pubbliche. È inoltre ammessa la realizzazione di una passerella di collegamento tra i due corpi edilizi all'interno del cortile, di larghezza massima di 2,5 metri e altezza massima di 4,25 metri; la struttura dovrà essere realizzata con materiale trasparente, prestando attenzione all'inserimento ambientale e architettonico.

Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

La progettazione del piano sottotetto e del livello sovrastante con funzioni di carattere tecnologico dovrà prestare particolare attenzione per quanto attiene l'inserimento ambientale e architettonico. Il piano che ospita gli elementi tecnici dovrà essere trattato come coronamento dell'edificio e contestualmente prevedere interventi di mascheramento degli elementi tecnologici esistenti, in special modo per quanto riguarda i prospetti sulle vie pubbliche. Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, anche interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi. Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato che subordina il rilascio dei titoli abilitativi alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali, anche interrati, e contestualmente al reperimento di aree per servizi pubblici in misura pari all'ottanta per cento della S.L.P. in incremento, di cui almeno il cinquanta per cento da destinare a parcheggi. In alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

Gli interventi si attuano tramite permesso di costruire convenzionato che subordina il rilascio dei titoli abilitativi alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, ad eccezione della passerella che potrà essere attuata con titolo abilitativo diretto.

AT.01 — Ex Tecumseh



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Strada delle Cacce, 190
Quartiere	Mirafiori Sud
Figura di Ricomposizione Urbana	NUOVE ECONOMIE - LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA
Superficie Territoriale	68.874 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Strada delle Cacce, 190
Quartiere	Mirafiori Sud
Figura di Ricomposizione Urbana	NUOVE ECONOMIE - LA CITTÀ DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA
Altezza massima	50 mt
Superficie Territoriale	68.874 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle Destinazioni d'uso 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe III
Tutele	Piano d'Area del Sistema delle Aree protette della fascia fluviale del Po e dei suoi affluenti. Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese
Beni Paesaggistici	Beni paesaggistici -Tavola T08-A3 - L'ambito dell'ex stabilimento Tecumseh ricade parzialmente nell'areale dei Parchi e delle riserve naturali nazionali o regionali, nonché nei territori di protezione esterna ai parchi.
Componenti Paesaggistiche	Rete di connessione paesaggistica e siti Unesco - Tavola T13-03 – La suddetta porzione di territorio dell'Area di Trasformazione Tecumseh risulta inoltre interessata da nodi principali della rete ecologica.

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e al parere del competente Ente di gestione delle Aree protette, per la porzione ricadente nell'areale dei Parchi e delle riserve naturali

nazionali o regionali, nonché nei territori di protezione esterna ai parchi;

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ alla conformità al Piano d'Area del Sistema delle Aree protette della fascia fluviale del Po e dei suoi affluenti, ai sensi dell'art. 46.04 delle Norme di Attuazione, per la porzione ricadente nell'areale dei Parchi e delle riserve naturali nazionali o regionali, nonché nei territori di protezione esterna ai parchi;

→ all'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 256/2022, limitatamente agli spazi ricompresi nel perimetro della Connessione ecologica, ai sensi dell'art. 42.02, lettera b);

→ alla redazione dello studio di inserimento paesaggistico e, per la porzione ricadente nell'areale dei Parchi e delle riserve naturali nazionali o regionali, nonché nei territori di protezione esterna ai parchi, della Relazione Paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.

In relazione ad esigenze compositive connesse al contesto di elevato valore ambientale in cui si colloca l'intervento, in fase di strumento urbanistico esecutivo potrà essere derogato, in modo puntuale, il limite d'altezza prescritto dal Regolamento Edilizio.

La progettazione dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" ed area a parco lungo il torrente Sangone.

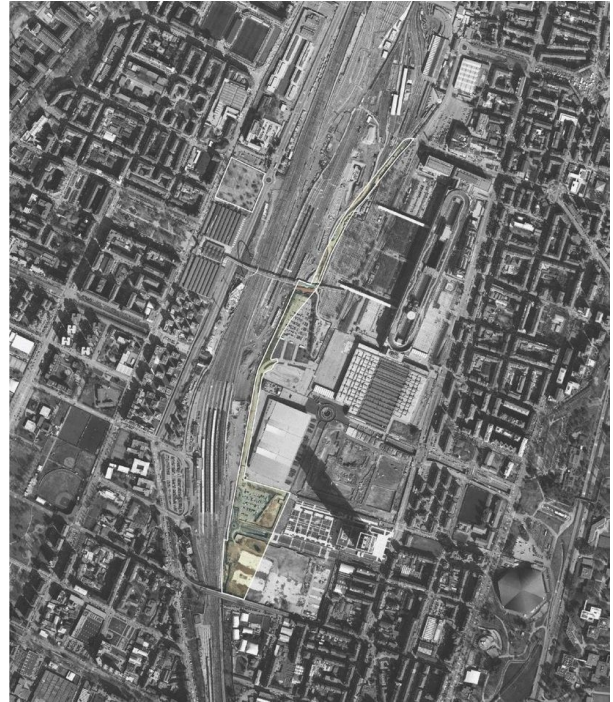
Nella porzione dell'area interessata da "Parchi e delle riserve naturali nazionali o regionali, nonché nei territori di protezione esterna ai parchi", non è ammessa l'edificazione; la capacità edificatoria è utilizzabile nella restante porzione dell'Area di Trasformazione. La progettazione dovrà inoltre porre attenzione al contesto ambientale a sud dell'ambito, costituito dal complesso della "Bela Rosin" e dall'area a parco lungo il torrente Sangone. La porzione di area contigua al Parco Colonnetti è destinata a verde pubblico con mantenimento della continuità fra il tessuto urbano e il sistema degli spazi aperti del torrente Sangone.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci. La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 50% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	-
Quartiere	Nizza Millefonti
Figura di Ricomposizione Urbana	FORUM CIVICO - LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI
Superficie Territoriale	42.285 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.30% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III



Mappa di inquadramento

Indirizzo	-
Quartiere	Nizza Millefonti
Figura di Ricomposizione Urbana	FORUM CIVICO - LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI
Altezza massima	75 mt
Superficie Territoriale	68.291 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni (3.1.a) e (3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.30% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III con fascia cuscinetto in classe II
Tutele	L'ambito Scalo Lingotto risulta inserito all'interno delle Aree con potenziale ritrovamento archeologico - Aree di potenziale interesse archeologico e paleontologico - Tavola T15-A3 -; pertanto, è soggetto alle prescrizioni dell'art. 53.01 delle norme di attuazione.
Componenti paesaggistiche	L'ambito è parzialmente interessato dalla rete ferroviaria storica, disciplinata dall'art. 47.02.

NOTE

Obbligo della cessione delle aree necessarie al completamento della viabilità di "bordo" ed alla

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

- allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;
- al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.
- gli interventi che prevedono opere in sottosuolo sono subordinati al parere obbligatorio della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'art. 53.01 delle Norme di Attuazione.

L'intervento è subordinato all'obbligo di cessione delle aree necessarie al completamento della viabilità di "bordo" ed alla realizzazione dell'attacco a terra della nuova stazione

realizzazione dell'attacco a terra della nuova stazione ponte Lingotto.

ponte Lingotto. La progettazione dell'ambito deve essere condotta in rapporto alla percepibilità del complesso del Lingotto e alla riconoscibilità del suo fronte occidentale, assumendo quali riferimenti la salvaguardia delle visuali prescritta dall'art. 49.01 delle Norme di Attuazione.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci. La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Orbassano, Corso Luigi Settembrini, 10135
Quartiere	Mirafiori Sud
Figura di Ricomposizione Urbana	NUOVE ECONOMIE - LA CITTA DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA
Superficie Territoriale	28.575 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	1,3 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Orbassano, Corso Luigi Settembrini, 10135
Quartiere	Mirafiori Sud
Figura di Ricomposizione Urbana	NUOVE ECONOMIE - LA CITTA DELLA PRODUZIONE CHE CAMBIA FORMA
Altezza massima	50 mt
Superficie Territoriale	31.900 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	1,3 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle Destinazioni d'uso 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V
Componenti Paesaggistiche	Componenti percettivo -identitarie o - Tavola T11-A3 - L'ambito denominato Orbassano risulta inserito all'interno delle Criticità puntuali in quanto parte di una componente caratterizzata da elementi critici e con detrazioni visive; pertanto, è soggetto alle prescrizioni dell'art. 49.02 delle presenti norme.

NOTE

PRESCRIZIONI

L'ambito riguarda un'area interclusa e prevalentemente ineditata interna al comparto ex Fiat Mirafiori. Ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lettere a., b., c. del D.P.R. 380/2001 è subordinato alla previa rimozione o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione, ai sensi dell'art. 49.02 delle Norme di Attuazione.

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figure di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Giordano Bruno, 161, 10134
Quartiere	Lingotto
Figura di Ricomposizione Urbana	FORUM CIVICO - LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI
Superficie Territoriale:	14.817 mq
Indice Base:	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività Produttive (3.1) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Giordano Bruno, 161, 10134
Quartiere	Lingotto
Figura di Ricomposizione Urbana	FORUM CIVICO - LA CITTÀ DEI GRANDI LUOGHI CIVICI E CULTURALI
Altezza massima	50 mt
Superficie Territoriale:	14.817 mq (stimata)
Indice Base:	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni produttive 3.1 di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III
Tutele	Aree di potenziale interesse archeologico e paleontologico - Tavola T15-A3 - L'ambito risulta inserito all'interno delle Aree con potenziale ritrovamento archeologico; pertanto, è soggetto alle prescrizioni dell'art. 53.01 delle presenti norme.

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Gli interventi dovranno tenere conto del rifugio antiaereo, di proprietà della Città di Torino, presente nel sottosuolo della porzione dell'ambito adiacente a via Giordano Bruno. E' richiesto l'accertamento del regime di tutela presso la competente Soprintendenza prima dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, coordinando tale adempimento con il parere obbligatorio già previsto dall'art. 53.01 delle Norme di Attuazione.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti

dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

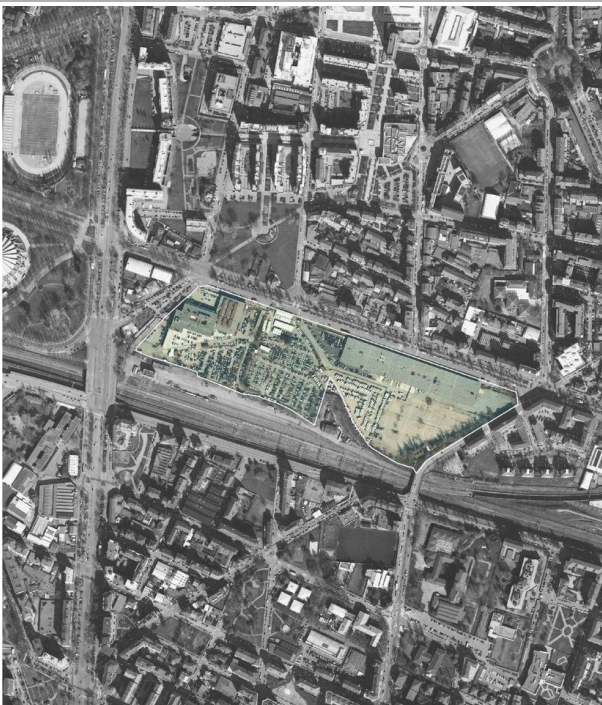
La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 50% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Carlo e Nello Rosselli, 169-181, 10141
Quartiere	San Paolo
Figura di Ricomposizione Urbana	ARENA RUFFINI - LA CITTA DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO
Superficie Territoriale	94.185 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III

NOTE



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Carlo e Nello Rosselli, 169-181, 10141
Quartiere	San Paolo
Figura di Ricomposizione Urbana	ARENA RUFFINI - LA CITTA DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO
Altezza massima	75 mt
Superficie Territoriale	95.040 mq (stimata)
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min.50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

- allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;
 - al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.
 - All'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle NdA Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.
- La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 50% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Mediterraneo, 91/A, 10129
Quartiere	San Paolo
Figura di Ricomposizione Urbana	ARENA RUFFINI - LA CITTÀ DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO
Superficie Territoriale	6.797 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	2,3 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività Produttive (3.1) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	20%
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III

NOTE



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Mediterraneo, 91/A, 10129
Quartiere	San Paolo
Figura di Ricomposizione Urbana	ARENA RUFFINI - LA CITTÀ DELLO SPORT CHE VIVE OGNI GIORNO
Altezza massima	100 mt
Superficie Territoriale	6.797 mq (stimata)
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	2,3 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività Produttive 3.1 di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

→ All'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle NdA Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 20% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Paolo Borsellino, 20, 10138
Quartiere	Cenisia
Figura di Ricomposizione Urbana	CENTRO INNOVAZIONE - LA CITTA DELLE ENERGIE E DEI TALENTI
Superficie Territoriale	39.972 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	1,0 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Paolo Borsellino, 20, 10138
Quartiere	Cenisia
Figura di Ricomposizione Urbana	CENTRO INNOVAZIONE - LA CITTA DELLE ENERGIE E DEI TALENTI
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	39.972 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	1,0 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III
Tutele	L'immobile denominato ex Officine Nebiolo – limitatamente alla facciata su via P.C. Boggio e alla facciata prospiciente il cortile interno è dichiarato di interesse particolarmente importante con Decreto del 19.01.2001 ai sensi dell'art. 2 comma 1 b) del D.Lgs. 490/99 ora D. Lgs. 42/2004. Il fabbricato della Ex Caserma Lamarmora denominato Ex Mercato del Bestiame, con Decreto n. 686/2013 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004.

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

→ All'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle NdA.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele II, 114/A, 10121
Quartiere	Centro
Figura di Ricomposizione Urbana	CENTRO INNOVAZIONE - LA CITTA DELLE ENERGIE E DEI TALENTI
Superficie Territoriale	7.811 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	2,3 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Vittorio Emanuele II, 114/A, 10121
Quartiere	Centro
Figura di Ricomposizione Urbana	CENTRO INNOVAZIONE - LA CITTA DELLE ENERGIE E DEI TALENTI
Altezza massima	150 mt
Superficie Territoriale	7.811 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	2,3 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e i 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe III
Componenti Paesaggistiche	Belvedere individuato immediatamente a ovest dell'ambito e asse prospettico di corso Vittorio Emanuele II adiacente al vertice meridionale del perimetro

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ salvaguardia delle componenti percettivo-identitarie con riferimento all'asse prospettico di Corso Vittorio Emanuele II, in ragione dell'altezza e della collocazione dei nuovi volumi, in coerenza con la presenza di un Nuovo Marcatore Urbano individuato dalla FRU, come previsto all'art.49.01 delle NdA, tramite lo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04.

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 20% della Superficie Territoriale.



Mapa di inquadramento

Indirizzo	Corso Francia, 366-370, 10146
Quartiere	Parella
Figura di Ricomposizione Urbana	SPAZIO FUTURO - LA CITTÀ PROIETTATA NEL FUTURO
Superficie Territoriale	66.362 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V

NOTE



Mapa di inquadramento

Indirizzo	Corso Francia, 366-370, 10146
Quartiere	Parella
Figura di Ricomposizione Urbana	SPAZIO FUTURO - LA CITTÀ PROIETTATA NEL FUTURO
Altezza massima	75 mt
Superficie Territoriale	66.362 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V
Tutele	Asse di corso Francia è dichiarato di interesse storico ai sensi degli articoli 10, commi 1, 4 lettera g), 12 e 14 del Codice dei beni culturali (DCR n. 010 del 12/01/2024)
Componenti Paesaggistiche	Esterno all'ambito: l'asse prospettico "Rivoli-Superga" rilevato nella Tavola T11-A2. Costituiscono direttive per la progettazione le linee guida approvate con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010, richiamate dall'art. 49.01 delle Norme di Attuazione.

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

- allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media esteso al bacino visivo dell'asse prospettico di corso Francia e agli effetti cumulativi delle trasformazioni del compendio aeronautico, con verifica delle altezze, degli allineamenti e della continuità delle quinte visive sul fronte meridionale;
- al rispetto dei criteri morfologici e spaziali della Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

La presenza della criticità puntuale subordina gli interventi edilizi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo alla

L'attuazione dovrà favorire lo sviluppo dell'area pubblica sul versante di corso Marche preservando l'area piantumata esistente.

Gli sviluppi progettuali dell'area devono essere verificati con le previsioni del PTCP2 e del PTGM (in corso di approvazione) a fronte dello sviluppo del progetto Speciale di Corso Marche.

Le altezze massime devono essere verificate con le prescrizioni ENAC.

previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione, delle situazioni di degrado, rischio o compromissione.

L'attuazione dovrà favorire lo sviluppo dell'area pubblica sul versante di corso Marche preservando l'area piantumata esistente. Gli sviluppi progettuali dell'area devono essere verificati con le previsioni del PTCP2 a fronte dello sviluppo del progetto Speciale di Corso Marche. Le altezze massime devono essere verificate con le prescrizioni ENAC.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Principe Oddone, Via Savigliano, via Caserta, via Giovanni Battista Crosato
Quartiere	San Donato
Figura di Ricomposizione Urbana	DORA VERDE - LA CITTA CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI
Superficie Territoriale	47.054 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 30% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe III



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Principe Oddone, Via Savigliano, via Caserta, via Giovanni Battista Crosato
Quartiere	San Donato
Figura di Ricomposizione Urbana	DORA VERDE - LA CITTA CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI
Altezza massima	50 mt
Superficie Territoriale	42.279 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 30% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe III
Tutele	Vincolo palazzina ex scalo ferroviario Valdocco già destinata a sede degli uffici dello scalo, dichiarata di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 con decreto del 12 dicembre 2017
Componenti Paesaggistiche	Nella Tavola T08-A2 Beni Paesaggistici la fascia di rispetto di 150 metri del corso d'acqua, tutelato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, a nord dell'ambito. Nella Tavola T10-A2 Componenti Morfologico- insediative e Naturalistiche l'Area di Trasformazione è interessata dalla Zona fluviale allargata e dalla Zona fluviale interna.

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

- al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.
- All'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle Nda.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Regina Margherita, 370, 10151
Quartiere	Lucento
Figura di Ricomposizione Urbana	DORA VERDE - LA CITTÀ CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI
Superficie Territoriale	118.411 mq
Indice Base	0,15 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,15 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 80% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP + IIIAP + IIP + IIIB2 ; Aree inondabili art. 4 Delib 9/07
Classe Acustica	Classe IV

NOTE

Gli interventi sono attuati nel rispetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134/2024 del 18/03/2024.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Regina Margherita, 370, 10151
Quartiere	Lucento
Figura di Ricomposizione Urbana	DORA VERDE - LA CITTÀ CHE LEGA FUNZIONI, PARCHI E QUARTIERI
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	118.411 mq stimata
Indice Base	0,15 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,15 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 80% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classi IIIAP + IIP + IIIB2P ; Aree inondabili art. 4 Delib 9/07
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V
Beni Paesaggistici	Nelle Tavole T08-A1_A2 Beni Paesaggistici la fascia di rispetto di 150 metri del corso d'acqua, tutelato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 nella porzione orientale
Componenti Paesaggistiche	Nelle Tavole T10-A1_A2 Componenti Morfologico- insediative e Naturalistiche l'Area di Trasformazione è interessata dalla Zona fluviale interna e allargata.

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ al rispetto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 134/2024 del 18/03/2024.

→ alla conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche ai sensi dell'art. 48.08 delle NdA.

→ alla Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12 dicembre 2005 di cui all'art. 50.05 relativo alla classe di sensibilità visiva elevata;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

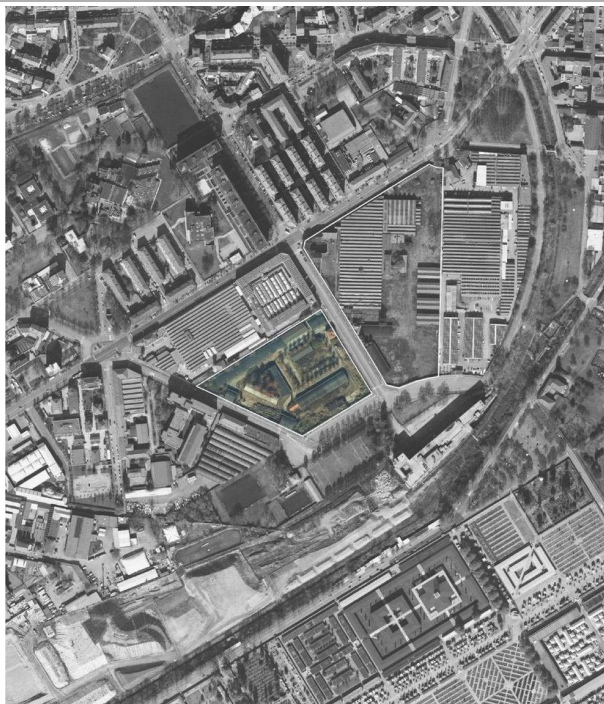
→ all'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle NdA.

Gli interventi edilizi eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, nelle aree in cui ricadono criticità puntuali, sono subordinati alla previa rimozione o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione, ai sensi dell'art. 49.02 delle Norme di Attuazione.

In fase attuativa il progetto dovrà prevedere un luogo della memoria dedicato ai lavoratori e alle vittime del rogo del 2007.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

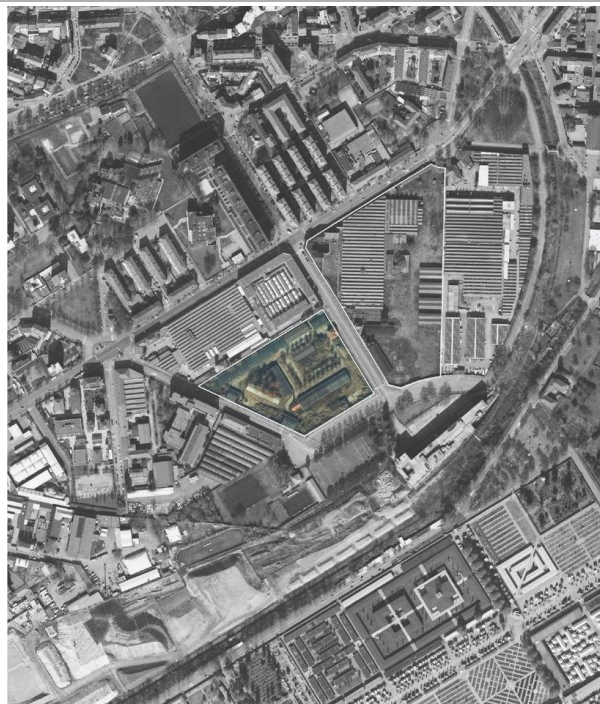
La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 60% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Domenico Cimarosa, 31, 10154
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Superficie Territoriale	24.896 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

NOTE



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Domenico Cimarosa, 31, 10154
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	24.896 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento della destinazione 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

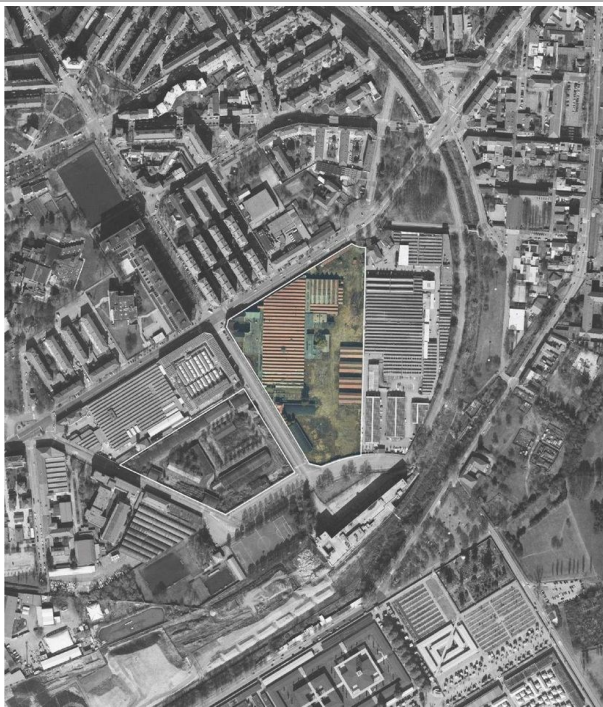
→ All'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle NdA.

L'attuazione può avvenire mediante titolo abilitativo diretto convenzionato a condizione che il progetto sia esteso alla totalità dell'area.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare

attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 20% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Bologna, 190, 10154
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Superficie Territoriale	43.466 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Bologna, 190, 10154
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	43.466 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento della destinazione 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV
Tutele	Il bene denominato Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica, già Lanificio "Fratelli Piacenza", e l'area del complesso sono stati dichiarati di interesse culturale con Decreto n. 269/2012 del 18/06/2012, ai sensi degli artt. 10, 12 e 128 del D. Lgs. n. 42/2004 e sono pertanto sottoposti alle disposizioni di tutela.
Componenti Paesaggistiche	Componenti Storico-Culturali - Tavola T09-A2-00 L'ex Caserma M.Ar.Di.Chi. è compresa tra le "Aree e impianti della produzione industriale ed energetica"; Il Complesso è riconosciuto, nella Tavola "T04-05 Beni di valore riconosciuti dal Piano" quale edificio di particolare interesse storico, appartenente al gruppo 4) "Edifici di valore documentario", normato dall'art. 44 delle NdA.

NOTE

PRESCRIZIONI

Tutti gli interventi nell'ambito devono essere sottoposti al preventivo parere vincolante della Soprintendenza.

Il Complesso è riconosciuto, nella Tavola "T04-05 Beni di valore riconosciuti dal Piano" quale edificio di particolare interesse storico, appartenente al gruppo 4) "Edifici di valore documentario", normato dall'art. 44 delle NdA.

È ammesso il recupero della SL demolita per la realizzazione di soppalchi.

Per gli edifici tutelati l'attuazione può avvenire tramite titolo abilitativo diretto. Per gli edifici non tutelati: per interventi oltre il risanamento conservativo, l'attuazione avviene tramite Titolo Abilitativo diretto Convenzionato o Strumento Urbanistico Esecutivo.

La progettazione degli interventi dovrà prestare attenzione ai limiti ed ai vincoli imposti dalla presenza della Linea Metropolitana 2 su via Bologna. Dovrà essere garantita la possibilità di operare la perimetrazione delle aree di cantiere necessarie alla realizzazione della Linea 2.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di superficie permeabile equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Francesco Cigna, 209, 10155
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Superficie Territoriale	30.712 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

NOTE

Le trasformazioni ricadenti nell'intorno della Stazione Rebaudengo e lungo il tracciato della Linea Metropolitana 2 sono attuate in coerenza con la progettazione della nuova infrastruttura. I progetti urbanistici ed edilizi devono garantire l'integrazione con gli accessi e i servizi della LM2, assicurare la continuità delle connessioni previste e preservare la piena compatibilità tecnica con le opere metropolitane.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Via Francesco Cigna, 209, 10155
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	30.093 mq (stimata)
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Le trasformazioni ricadenti nell'intorno della Stazione Rebaudengo e lungo il tracciato della Linea Metropolitana 2 sono attuate in coerenza con la progettazione della nuova infrastruttura. I progetti urbanistici ed edilizi devono garantire l'integrazione con gli accessi e i servizi della LM2, assicurare la continuità delle connessioni previste e preservare la piena compatibilità tecnica con le opere metropolitane.

È prescritta la progettazione coordinata con l'AT 15. L'attuazione può avvenire mediante titolo abilitativo diretto convenzionato a condizione che il progetto sia esteso alla totalità dell'area.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 30% della Superficie Territoriale



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Venezia, via Lauro Rossi, 10155
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Superficie Territoriale	2.605 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

NOTE

Le trasformazioni ricadenti nell'intorno della Stazione Rebaudengo e lungo il tracciato della Linea Metropolitana 2 sono attuate in coerenza con la progettazione della nuova infrastruttura. I progetti urbanistici ed edilizi devono garantire l'integrazione con gli accessi e i servizi della LM2, assicurare la continuità delle connessioni previste e preservare la piena compatibilità tecnica con le opere metropolitane.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Corso Venezia, via Lauro Rossi, 10155
Quartiere	Barriera di Milano
Figura di Ricomposizione Urbana	PORTA NORD - LA CITTÀ DEI NODI METROPOLITANI
Altezza massima	75 mt
Superficie Territoriale	2.880 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 20% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IP
Classe Acustica	Classe IV

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Le trasformazioni ricadenti nell'intorno della Stazione Rebaudengo e lungo il tracciato della Linea Metropolitana 2 sono attuate in coerenza con la progettazione della nuova infrastruttura. I progetti urbanistici ed edilizi devono garantire l'integrazione con gli accessi e i servizi della LM2, assicurare la continuità delle connessioni previste e preservare la piena compatibilità tecnica con le opere metropolitane.

È prescritta la progettazione coordinata con l'AT 14. L'attuazione può avvenire mediante titolo abilitativo diretto convenzionato a condizione che il progetto sia esteso alla totalità dell'area.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 20% della Superficie Territoriale



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Strada Vicinale delle Cascinette, V. Jessie Boswell, 10156
Quartiere	Barca
Figura di Ricomposizione Urbana	SETTIMO ASSE - LA CITTA' DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE
Superficie Territoriale	82.879 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V

NOTE

Sul fronte che affaccia sull'interno di Corso Giulio Cesare il progetto di viabilità dovrà essere sviluppato in modo da garantire l'allargamento della sezione stradale in coerenza con il tracciato già sviluppato per lo stesso asse in direzione di Corso Romania.



Mappa di inquadramento

Indirizzo	Strada Vicinale delle Cascinette, V. Jessie Boswell, 10156
Quartiere	Barca
Figura di Ricomposizione Urbana	SETTIMO ASSE - LA CITTA' DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	82.879 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di attività residenziali (1) di cui all'art. 5.02 delle Norme di Attuazione, ad eccezione della residenza strettamente funzionale alla gestione dell'impianto.
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Sul fronte che affaccia sull'interno di Corso Giulio Cesare il progetto di viabilità dovrà essere sviluppato in modo da garantire l'allargamento della sezione stradale in coerenza con il tracciato già sviluppato per lo stesso asse in direzione di Corso Romania.

Per la progettazione degli interventi costituiscono riferimento le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti

dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 20% della Superficie Territoriale



Mapa di inquadramento

Indirizzo	Corso Romania, Strada Vicinale dell'Abbadia di Stura, 10156
Quartiere	Falchera
Figura di Ricomposizione Urbana	SETTIMO ASSE - LA CITTA DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE
Superficie Territoriale	24.729 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV



Mapa di inquadramento

Indirizzo	Corso Romania, Strada Vicinale dell'Abbadia di Stura, 10156
Quartiere	Falchera
Figura di Ricomposizione Urbana	SETTIMO ASSE - LA CITTA DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE
Altezza massima	75 mt
Superficie Territoriale	26.573 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento delle destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.02 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 50% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV
Componenti Paesaggistiche	Nella Tavola T09-A1 – Componenti Storico-Culturali corso Romania è classificato quale «Rete viaria di età moderna e contemporanea» e la relativa componente corre lungo l'intero margine settentrionale dell'ambito; nella Tavola T13-01 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO il medesimo asse è individuato fra gli «Altri viali storici (Viabilità storica e patrimonio ferroviario)» L'ambito è parzialmente interessato dalla rete ferroviaria storica, disciplinata dall'art. 47.02.

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ allo studio di inserimento paesaggistico di cui all'art. 50.04 relativo alla classe di sensibilità visiva media;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

→ all'applicazione del capo 2.3 dei Criteri Minimi Ambientali di cui al D.M. 256/2022 limitatamente agli spazi compresi nel perimetro delle Connessioni ecologiche ai sensi dell'art. 42.02 delle NdA.

In sede attuativa occorre verificare puntualmente la presenza e la posizione di eventuali corsi d'acqua minori.

Nello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere posta attenzione al fronte su corso Romania. Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione. Il progetto dovrà inoltre valutare con particolare attenzione gli effetti sul sistema della mobilità adottando le soluzioni più opportune ed efficaci.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 60% della Superficie Territoriale.



Mapa di inquadramento

Indirizzo	Corso Romania, Strada Vicinale dell'Abbadia di Stura, 10156
Quartiere	Falchera
Figura di Ricomposizione Urbana	SETTIMO ASSE - LA CITTA DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE
Superficie Territoriale	114.423 mq
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di Attività artigianali, di produzione o trasformazione, coltivazioni senza suolo o fuori suolo (3.1.a) e Attività logistiche e depositi (3.1.d) di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 30% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V



Mapa di inquadramento

Indirizzo	Corso Romania, Strada Vicinale dell'Abbadia di Stura, 10156
Quartiere	Falchera
Figura di Ricomposizione Urbana	SETTIMO ASSE - LA CITTA DELLE GRANDI ATTIVITA' URBANE
Altezza massima	35 mt
Superficie Territoriale	116.784 mq stimata
Indice Base	0,3 mq/mq
Capienza Edificatoria Massima	0,85 mq/mq
Destinazione d'uso	Non è consentito l'insediamento di destinazioni 3.1.a) e 3.1.d) di cui all'art.5.2 delle Norme di Attuazione
Superficie minima da cedere o assoggettare	min. 30% ST
Carta Sintesi idrogeologica	Classe IIP
Classe Acustica	Classe IV con fascia cuscinetto in classe V
Componenti Paesaggistiche	Nella Tavola T09-A1 – Componenti Storico-Culturali corso Romania è classificato quale «Rete viaria di età moderna e contemporanea» e la relativa componente corre lungo l'intero margine settentrionale dell'ambito; nella Tavola T13-01 – Rete di Connessione Paesaggistica e Siti UNESCO il medesimo asse è individuato fra gli «Altri viali storici (Viabilità storica e patrimonio ferroviario)»

NOTE

PRESCRIZIONI

Gli interventi ricadenti nell'ambito sono subordinati:

→ alla Relazione Paesaggistica prevista dal DPCM 12 dicembre 2005 di cui all'art. 50.05 relativo alla classe di sensibilità visiva elevata;

→ al rispetto dei criteri morfologici e spaziali delle Figura di Ricomposizione Urbana in cui è inserita l'Area di Trasformazione, ai sensi dell'art. 37.

Occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti il Corso Romania con particolare attenzione alla sistemazione del verde, delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo. Il

progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente.

Nello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere definito il trattamento del fronte su corso Romania e la sistemazione della fascia a verde pubblico.

Si richiamano le misure di sostenibilità ambientale e le azioni per la mitigazione degli eventuali impatti derivanti dalla trasformazione urbanistica previsti dalle Norme di Attuazione.

Poiché corso Romania è individuato come viabilità storica quale "rete viaria di età moderna e contemporanea" occorre assicurare l'integrità, la fruibilità ed il mantenimento, ove possibile dei caratteri costruttivi morfologici e vegetazionali caratterizzanti con particolare attenzione alla sistemazione del verde, delle alberate e della bealera esistente lungo il corso medesimo.

La trasformazione dell'area dovrà garantire una quota minima di Superficie Permeabile Equivalente non inferiore al 50% della Superficie Territoriale.

Il progetto del verde e delle opere di urbanizzazione dovrà essere tale da consentire la continuità con il contesto esistente.